

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2014

INNOCENZI SRL

G.D. dott.ssa Francesca Aratari

Commissario Giudiziale Roberto De Martino

Commissario Liquidatore Avv.to Amedeo Pomponio

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Il Commissario Liquidatore

AVVISA CHE

sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it>, mediante lo svolgimento delle aste in modalità telematica, **a partire dal giorno 04-10-2024 alle ore 12:00 e fino al giorno 04-10-2024 alle ore 17.00**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

Descrizione sintetica degli immobili	Prezzo base	Offerte in aumento
PRIMO LOTTO composto fabbricato sito in Roma via Torsapienza 170, con destinazioni speciali nelle categoria D/7, per una superficie pavimentata complessiva di circa mq 1.115,00 ed una cubatura di mc 5.290,00, distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 638, particella 429, categoria D/7, rendita catastale euro 11.129, piano T. Tettoia ad uso Deposito Commerciale" sita in Roma via Tor Sapienza 170 identificato in NCEU al foglio 638 part. 185 sub 507 cat. D8 di mq 420 in carpenteria metallica dell'altezza utile tra mt 6,80 e mt 7,50 interessata in parte da richiesta di condono edilizio, ed oggetto di contratto di locazione del 1/3/2012 al ■■■■■■■■■■ canone annuo di euro 18.000,00, contratto che da quanto in atti della procedura, si è rinnovato sino al	477.00,00	20.000,00

28/2/2030 Altra parte è oggetto di comodato gratuito a favore ■■■■■ liberabile a richiesta con preavviso di gg. 90.		
SECONDO LOTTO edificio su due piani sito in Roma Via Torsapienza 170, in categoria D/8, utilizzato ad ufficio al piano T e ad uso commerciale al piano 1, con annessa area esterna comune con il corpo tettoia, con una superficie di mq 500,00 di cui mq 320 dislocati al piano terra di altezza di circa 3,00 mt e mq 180 dislocati al piano primo oggetto di condono edilizio in corso di definizione; il tutto censito in NCEU del Comune di Roma al foglio 638 part. 185, sub 506, Cat. D/8 rendita catastale euro 11.650,00, piano T – 1. Parte dell’immobile è nella disponibilità della proprietaria Innocenzi Srl. Altra parte è oggetto di comodato gratuito a favore ■■■■■ ■■■■■ già scaduto e quindi liberabile a richiesta.	400.500,00	20.000,00

RIEPILOGO

LOTTO 1 – base asta € 477.000,00- valore Offerta minima in aumento 20.000,00

LOTTO 2 – base asta € 400.500,00 - valore Offerta minima in aumento 20.000,00

In ogni caso oltre imposte ed oneri di legge in base alla normativa vigente

Le operazioni di vendita saranno curate da INDUSTRIAL SALES S.r.l, codice fiscale e partita iva 16769601002, con sede in via Monte Giove Vecchio 6, 00075 Lanuvio (RM), telefono 06 32082736, mail : info@i-asta.it, sito web www.industrialauctions.it, con pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul portale

<https://industrialsales.fallcoaste.it> (di seguito anche solo la “Commissionaria” o l’ “Ausiliaria”).

1. Visite al complesso immobiliare

Il complesso immobiliare potrà essere visitato, fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di vendita, previo accordo con la **Commissionaria**

2. Modalità di vendita

L’Immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base di

€477.000,00- valore Offerta minima in aumento 20.000,00 per il primo lotto,

€400.500,00 - valore Offerta minima in aumento 20.000,00 per il secondo lotto,

oltre imposte ed oneri di legge in base alla normativa vigente, nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun bene si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Le operazioni di vendita con modalità telematica, a cura e con l’ausilio della Commissionaria, avranno inizio alle ore 12.00 del 04-10-2024 e si chiuderanno alle ore 17,00 del 04-10-2024 (di seguito anche solo “**Termine finale**”).

3. Modalità di presentazione delle offerte e partecipazione alla gara

Condizione imprescindibile per la partecipazione alla gara è la preventiva iscrizione dell’utente alla stessa. L’iscrizione prevede 2 fasi:

- la registrazione sul portale dedicato <https://industrialSales.fallcoaste.it>;
- il versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) dell’offerta minima, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Industrial Sales srl IBAN IT03T 02008 38864 000104091022; **il bonifico dovrà essere**

eseguito entro le ore 08.00 del giorno 03-10-2024 al fine di consentire la verifica del versamento della cauzione a INDUSTRIAL SALES.

Il gestore della vendita verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. L'iscrizione sarà confermata esclusivamente con l'invio, da parte di INDUSTRIAL SALES, di e-mail contenente i dati relativi alla gara, le condizioni generali ed il codice PIN, univoco per la singola vendita, da utilizzare per partecipare alla gara. Non si potrà presentare un'offerta se non si disporrà del codice PIN.

Nel caso la documentazione risultasse insufficiente o errata, sarà possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

A seguito della ricezione del codice PIN, si potrà effettuare l'offerta, che dovrà indicare e contenere:

- a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare), stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;
- b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese allegando certificato, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/anno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
- c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena esclusione, all'offerta minima;
- d) l'espressa dichiarazione, a pena di irricevibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara e di aderire espressamente a queste stime;
- e) in caso di pluralità di interessati, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta presentata nella vendita sarà irrevocabile.

I Soggetti qualificati saranno ammessi a partecipare alla **gara sull'offerta più alta che inizierà alle ore 12,00 del 04-10-2024 e terminerà alle ore 17,00 del 04-10-2024** Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 20.000,00 (ventimila/00) per ciascun lotto. Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <http://industrialsales.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI.

4. Procedura di Aggiudicazione

- 1) Allo scadere del Termine finale, il Lotto sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.
- 2) In presenza di un rilancio valido nei cinque minuti prima del Termine finale, quest'ultimo verrà prorogato di tre minuti e, successivamente, di ulteriori tre minuti per ogni offerta in aumento ("*Extra time*").
- 3) L'importo versato a titolo di cauzione dai Soggetti qualificati sarà: i) restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; ii) computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; iii) incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.
- 4) L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà ai sensi degli artt.107 co. 4 e 108 co. I L. Fall. un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e ogni altro interessato.
- 5) Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'Immobile.
- 6) La Commissionaria provvederà a: i) verificare la corretta presentazione delle offerte; ii) curare il processo di gara telematica; iii) vigilare sul corretto svolgimento della

procedura; iv) predisporre una sintetica relazione sulle operazioni di vendita e sull'esito della gara.

- 7) In caso di assenza di offerte, la procedura di vendita sarà ripetuta con prezzo base ribassato del 20%.

5. Trasferimento della proprietà

- 1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla procedura con le modalità che verranno tempestivamente indicate.
- 2) La vendita del compendio immobiliare è soggetta alle imposte ed oneri di legge in base alla normativa vigente
- 3) L'atto di vendita sarà stipulato dal un Notaio designato dalla curatela entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal versamento del saldo prezzo.
- 4) Ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F., le eventuali formalità pregiudizievoli potranno essere cancellate con apposito decreto del Giudice Delegato.
- 5) Il compenso della Commissionaria Industrial Sales srl nella misura del 3% dell'importo di aggiudicazione, le spese e gli onorari notarili inerenti, tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse di registro ipotecarie e catastali, dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, che provvederà a versarle direttamente rispettivamente alla Commissionaria secondo le modalità dalla stessa indicate ed al notaio rogante all'atto del rogito. Il mancato versamento delle imposte, tasse, spese e onorari notarili di cui al presente punto 5, entro la data indicata dal notaio rogante comporterà la sospensione delle attività notarili suddette fino al momento del pagamento salvo il diritto di richiederlo forzosamente.
- 6) Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 Legge n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 entro 120 gg. dall'emissione del decreto di trasferimento.

6. Pubblicità

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, sarà:

- 1) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P) e sui siti internet “www.Fallcoaste.it” e “www.IndustrialSales.fallcoaste.it”, nonché sul sito della commissionaria “www.Industrialauctions.it”;
- 2) pubblicato per estratto, almeno una volta, sul bisettimanale "Porta Portese" nella sezione vendite giudiziarie;
- 3) notificato, ai sensi dell'art. 107 co. 3 L.F., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelezioni sull'Immobile.

Roma, 08-07-2024

Il commissario Liquidatore

Avv.to Amedeo Pomponio