

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. N° 681/2021 – “MC FALLAND S.R.L.”
ILL.MO G.D. DOTT.SSA CARMEN BIFANO
Curatore: PROF. DR. ANDREA GIORNETTI

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

IL GIORNO 26 NOVEMBRE 2024 ORE 16:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI

LOTTO UNO

Locale ad uso bottega/negozio sito nel Comune di Squillace (CZ) – Cap. 88069, località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido – con ingresso in Contrada Mirello Via Nazionale n. 71.

L'unità immobiliare risulta accatastata negli atti del N.C.E.U. del Comune di Squillace (Codice I929) al Catasto Fabbricati: Foglio 30 – Particella 352 – Sub 8 – Cat. C/1 – Classe 1 - Rendita € 140,48.

In occasione del sopralluogo effettuato dal Ctu risulta che la situazione dei luoghi è conforme alla situazione risultante negli atti urbanistici e catastali depositati.

Locale ad uso bottega/negozio sito nel Comune di Squillace (CZ) – Cap. 88069, località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido – con ingresso in Contrada Mirello Via Nazionale n. 69.

L'unità immobiliare risulta accatastata negli atti del N.C.E.U. del Comune di Squillace (Codice I929) al Catasto Fabbricati: Foglio 30 – Particella 352 – Sub 9 – Cat. C/1 – Classe 1 - Rendita € 470,60.

In occasione del sopralluogo effettuato dal Ctu risulta che la situazione dei luoghi è conforme alla situazione risultante negli atti urbanistici e catastali depositati

Prezzo base d'asta euro 34.981,00, oltre oneri di legge, se dovuti.

Stato di occupazione: occupate in ragione di un contratto di locazione della durata di 6 anni (dal 15.6.2021 al 14.6.2027).

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali in atti.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita ex art 107 L.F.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "sincrona telematica"** mediante il gestore della vendita telematica *ex art. 2, co. 1, lett. b)*, D.M. 32/2015 sul portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

1. Oggetto della vendita

La vendita ha per oggetto n. 1 Lotto unico costituito da n. 2 unità immobiliari ubicate presso il Comune di Squillace (CZ) in località contrada Franza Mirello di Squillace Lido in via Nazionale 71 e 69.

I beni immobili sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima del bene immobile redatta dal perito incaricato dalla procedura in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

La IVG DI ROMA S.R.L. si impegna ad anticipare il pagamento delle spese di pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale delle vendite pubbliche salvo emissione di fattura verso la procedura fallimentare.

2. Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta" entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet www.pst.giustizia.it.

3. Contenuto dell'offerta

3.1 Offerte telematiche.

Le Offerte telematiche devono rispondere ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati

anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "Fall. n.681/2021 "MC FALLAND SRL"
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta ed i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1 lettera (n) .

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

4. Modalità di versamento della cauzione

4.1 Versamento cauzione telematica

In caso di partecipazione alla gara telematica, oltre alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice Delegato, di cui alle coordinate IBAN: **IT63 W 02008 05340 000106254365** specificando nella causale "Fallimento n.681/2021 MC FALLAND SRL - Lotto in Asta – Comune di Squillace".

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a ". Fallimento n. 681/2021 MC FALLAND SRL". Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT 54D0707611500000000304457

Eventuali costi di restituzione della cauzione (a titolo di esempio, peraltro non esaustivo: oneri bancari associati alla restituzione dell'importo) sono a carico dell'offerente.

5. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espletano, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

L'incaricato dell'I.V.G. di Roma, utilizzerà il portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

Le offerte potranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Offerte formulate in ribasso saranno considerate invalide.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali personali per accedere alla vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

Se la gara si conclude senza rilanci, il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato la migliore offerta. Se non è possibile individuare un maggiore offerente perché le offerte risultano di eguale importo, il bene sarà aggiudicato al soggetto che per primo ha trasmesso l'offerta in base alle risultanze telematiche. Per il soggetto non aggiudicatario, rimane ferma la possibilità di formulare - entro i 10 giorni successivi al giorno di aggiudicazione - una offerta migliorativa del 10%.

Al soggetto non aggiudicatario sarà restituita la cauzione da parte della procedura fallimentare previa formulazione di istanza da trasmettere alla PEC della procedura fallimentare f681.2021roma@pecfallimenti.it mettendo, in copia conoscenza, anche la PEC dell'IVG di Roma Srl ivgdiromasrl@open.legalmail.it

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente non aggiudicatario per il versamento della cauzione.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

L'offerente la cui proposta viene accolta diverrà aggiudicatario provvisorio.

Qualora non pervenga ai sensi dell'art. 107 L.F. co.4 un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva.

Viceversa, pervenendo almeno una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, l'IVG di Roma srl trasmetterà, a tutti i precedenti partecipanti ed ai nuovi offerenti, un nuovo invito a formulare - entro 5 giorni - una nuova offerta, alla luce del prezzo base in tal caso assunto pari al valore di cui all'offerta migliorativa più alta nel frattempo pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione sino al corrispondente valore del 10% del nuovo prezzo base.

La cauzione originariamente trasmessa con bonifico bancario dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, in vista della stipula dell'atto di trasferimento.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita a rogito del Notaio che sarà designato dalla procedura. solamente il curatore fallimentare dispone del diritto di convocare l'aggiudicatario innanzi al designato Notaio mediante PEC inviata alla PEC assunta dall'aggiudicatario per la partecipazione alla gara.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.

In particolare, il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà. Rimane fermo ai sensi dell'art. 108 LF il diritto di poter sospendere la vendita da parte del Giudice Delegato.

7. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata oltre IVA se dovuta) entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo a pena di decadenza ed incameramento della cauzione, versando il saldo prezzo alle coordinate IBAN: IT63 W 02008 05340 000106254365 specificando nella causale Fall.681/2021 "MC FALLAND SRL - saldo prezzo Lotto Comune di Squillace.

Nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario i seguenti ulteriori oneri:

- il compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale "Fall. n 681/2021 "MC FALLAND SRL";
- tutte le imposte, i tributi e/o diritti, tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione del bene/beni (a solo titolo esemplificativo: imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta di registro, spese e competenze di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, spese per copie conformi uso trascrizione)
- il compenso del Notaio rogante designato dal Tribunale di Roma (onorario determinato in base alla "Tariffa professionale vigente" con l'applicazione del parametro minimo");

- il costo/compenso per la cancellazione delle eventuali trascrizioni di formalità pregiudizievoli ed iscrizioni relative ai diritti di prelazione che gravano sulle unità catastali di cui al Lotto in vendita;
- certificazione energetica APE, se richiesta per la stipula notarile;

L'aggiudicatario riceverà per tempo ed entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'indicazione delle modalità da seguire e degli importi da corrispondere a saldo, con bonifico bancario, entro i termini comunicati via PEC dalla Procedura fallimentare.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento di tutti i compensi e costi sopra indicati comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto sino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, ultimo e perentorio, il Giudice Delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina come descritta dall'art 587 c.p.c., fermo restando il diritto dell'IVG di Roma srl di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita. In particolare, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore l'aggiudicatario dichiarato decaduto dal Giudice delegato sarà tenuto al pagamento della differenza di prezzo di aggiudicazione non incassata, pagamento che varrà a titolo di risarcimento del danno subito dalla procedura fallimentare, fermo restando la possibile richiesta a titolo di risarcimento del cosiddetto maggiore danno ove emergano elementi che ne sollecitino la richiesta in punto di diritto.

All'esito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F. il Giudice Delegato su istanza del Curatore provvederà - con proprio decreto - alla successiva cancellazione delle eventuali trascrizioni di formalità pregiudizievoli ed iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle unità catastali, che gravano sulle unità catastali di cui al Lotto in vendita. Gli oneri (IVA inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

La vendita si realizza secondo la formula "visto e piaciuto" nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versano le unità costituenti il Lotto. Pertanto, nel contratto di vendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

8 Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base d'asta.

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per l'asta funzionale alla vendita: sul portale www.ivgroma.com e sui siti: www.astagiudiziaria.com

www.asteivg.com (www.asteivg.falcoaste.it) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it.

8.1 Visione dei beni e documenti

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com.