

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. N° 63651/99
III.MO G.D. DOTT.SSA MARGHERITA LIBRI
Curatore: AVV. LUCA SACCONI
VENDITA COMPETITIVA

**IL GIORNO 14 GENNAIO 2025 ORE 10:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG
DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA
VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI**

LOTTO UNICO

Lotto unico costituito da:

- **Opificio già destinato a macellazione di ovini, attività non più esercitabile a fronte delle nuove disposizioni urbanistiche, situato in Via della Sforzesca n. 20, 58034 Castell'Azzara (GR) e distinto al N.C.E.U. foglio 31, particella 51, sub 1, insistente u terreno ex particelle 39, 41, 51, 57 e 467;**
- **Lotto di terreno, attiguo all'opificio distinto al N.C.T. foglio 31 particella 668;**
- **Lotto di terreno, vicino all'opificio distinto al N.C.T. foglio 31, particella 12;**
- **Lotto di terreno, situato in località Selvaccia e distinto N.C.T. al foglio 8, particelle 73, 74 e 75.**

L'opificio si compone di un complesso di recente costruzione, realizzato per la macellazione e il commercio di carne ovina ed è costituito da tre diversi corpi di fabbrica insistenti su un'area a quote di livello diverse, dove i fabbricati denominati "A" ed "H" sullo stesso piano mentre il fabbricato "B" è situato più in alto.

L'opificio è delimitato esternamente da una recinzione costituita da muro con sovrastante ringhiera completa di più accessi carrabili, uno per ogni corpo di fabbrica. I corpi di fabbrica aventi destinazione d'uso diverso tra loro sono circondato da un'area pavimentata dove si trovano altri manufatti, come la cabina ENEL, una cabina elettrica, una stadera a ponte e due posti di lavaggio automezzi. Più in basso su un'area delimitata si trova il depuratore.

Il terreno situato in località Selvaccia è costituito da un lotto di terreno di forma irregolare che si presenta incolto ed abbandonato, privo di ogni delimitazione che può rappresentare un confine.

Si allega al presente bando il “regolamento urbanistico” dove si descrive la nuova destinazione urbanistica del terreno sul quale è edificato l’immobile.

Il suddetto regolamento prevede di “recuperare l’area dell’ex mattatoio ai fini residenziali e di servizio per un totale di 100 nuovi abitanti”: Recupero area per realizzazione nuove residenze per 70 nuovi abitanti per un complessivo SUL mq. 2.450 e per la realizzazione di un Centro Commerciale di mq. 350. Area di ca. mq. 10.213 composto da una Volumetria esistente di mc 13.674 co superficie coperta esistente di mq. 2.831. Si prevede la realizzazione una autorimessa pubblica o di uso pubblico per mq. 600 ed una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di mq. 800.

Prezzo base d’asta euro 33.447,60.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali in atti.

1)MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre le ore 12 del giorno 13 GENNAIO 2025 presso la sede operativa dell’IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la dicitura “Offerta di acquisto Procedura 1010/2015”. La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un legale, ex art. 583 cpc., munito di delega scritta, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla gara il nome dell’aggiudicatario per il quale ha fatto l’offerta, depositando il mandato. In mancanza, l’aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L’Offerta dovrà contenere:

- I)** L’istanza di partecipazione alla gara, dovrà riportare le generalità complete dell’offerente, l’indicazione del codice fiscale e, se persona coniugata, il regime patrimoniale scelto; in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA (visura camerale aggiornata della società) dal quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all’offerente, con allegazione delle eventuali delibere necessarie attestanti i poteri del rappresentante la persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni antecedenti; l’offerta di acquisto presentata e’ irrevocabile per 90 (novanta) giorni e potrà essere presentata personalmente o tramite legale munito di delega scritta e previa identificazione;
- II)** L’indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte le comunicazioni da parte del Curatore e dall’IVG di Roma s.r.l. oltre ad un recapito telefonico;

- III) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base su indicato;
- IV) L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentate *pro tempore* con relativa visura camerale risalente a non più di dieci giorni antecedenti;
- Due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "FALLIMENTO S.MA.C.O. SRL n. 63651/99" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge

Condizioni della vendita

1. Condizioni della vendita

L'immobile in oggetto è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, eventuali differenze 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 redatta dal Perito in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2. Forma e modalità della vendita

- a. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le indicazioni di cui al punto 4. che segue;
- b. Prezzo e cauzione: il prezzo offerto in busta non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base e la cauzione è determinata in ragione del 10% del prezzo offerto oltre al compenso IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge, quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- c. Prezzo base: i) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, essa si aggiudicherà l'immobile; ii) in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con possibili aumenti di importo non inferiore ad **euro 5.000,00**; iii) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, previa pubblicità.
- d. In presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;

- e. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto dell'immobile;
- f. In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona, ente o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso gli uffici dell'IVG di Roma S.r.l., Via Zoe Fontana n. 3 Roma entro tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario;
- g. L'offerta deve essere accompagnata da due assegni bancari circolari non trasferibili: uno intestato alla procedura e pari al 10% del prezzo offerto, uno intestato all'IVG Roma srl dell'importo del 3%, oltre Iva di legge quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- h. In caso di offerte presentate da una società, dovrà partecipare un legale rappresentante munito dei necessari poteri;

3. Atto di cessione e versamento del prezzo

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versato in unica soluzione mediante consegna al Curatore (o suo delegato) di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "FALLIMENTO S.MA.C.O. SRL n. 63651/99" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore del Fallimento, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della L.F.

Nel termine di 7 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto di quanto già corrisposto.

Gli oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita, nonché qualunque costo accessorio all'alienazione del bene saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante concordato con la curatela. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di compravendita, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della curatela e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

- b. Alla vendita si applicano gli artt. 107, co. 4 e 108, L.F., precisandosi che l'aggiudicazione sarà definitiva al momento del deposito dell'informativa dei risultati della procedura competitiva al GD.

- c. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell'Istituto, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

4. Presentazione delle offerte

Gli offerenti dovranno far pervenire entro le ore 12 del giorno 13 GENNAIO 2025 presso la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n.3, CAP 00131 Roma, l'offerta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento e recante unicamente la dicitura "Offerta di acquisto immobile- Procedura n. 63651/99".

L'offerta dovrà contenere:

- a. Denominazione e generalità complete dell'offerente con fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente (in caso di società, produrre visura Registro Imprese recente ed aggiornata);
- b. Indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte le comunicazioni da parte del Curatore o del commissionario;
- c. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base;
- d. Espresa dichiarazione di avvenuta presa conoscenza delle perizie di Stima e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nel presente avviso;
- e. L'offerta dovrà essere corredata di due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "FALLIMENTO S.MA.C.O. SRL n. 63651/99" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge;

5. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale www.ivgroma.com e www.astagiudiziaria.com;
- sul portale delle vendite pubbliche PVP;
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

6. Visione 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; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

**PER CONCORDARE VISITE AGLI IMMOBILI CON IL CUSTODE INCARICATO
CONTATTARE I NUMERI 06/83751507- 392/9769152**