

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Conc. Prev. n. 9/2017 ICA FOODS S.p.A.

sede legale in Genzano di Roma (RM) - via Italo Belardi n. 26

Cod. Fisc. 07669440583 e Part. Iva 01836391001

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Si dispone la procedura di vendita competitiva telematica del seguente bene immobile facente parte dell'attivo della procedura concordataria:

▪ **Lotto Unico**

Complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Pomezia (Rm), al Km. 27.650 della S.S. Pontina, composto da circa 9.489 mq di capannone, 1.525 mq di uffici e servizi, 915 mq di magazzini e torri, piazzali ed aree scoperte 16.600 mq, oltre impianti tecnologici ed altre dotazioni.

Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 9, particella 191, categoria D/7, con una rendita catastale di 105.473,41 euro.

Attualmente l'immobile viene condotto in affitto da terzi in forza di un contratto di locazione sottoscritto in data 16.12.2019 della durata di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni secondo quanto previsto dalla Legge n. 392/1978, ad un canone di locazione che a decorrere dal 1° gennaio 2024 e fino alla scadenza del contratto (i.e. 15.12.2025) è stato rideterminato in euro € 250.000,00, annui, oltre IVA di legge.

Prezzo base rib.: € 2.100.000,00 (eurodueilioncentomila/00).

Ulteriori indicazioni inerenti al lotto sopra indicato potranno ricavarsi dalle perizie di stima allegate e pubblicate, unitamente al presente regolamento, sul sito www.fallcoaste.it.

§1. Visite ai beni immobili

L'immobile sopra indicato potrà essere visitato, fino al decimo giorno antecedente l'esperimento di vendita, previo accordo con la società commissionaria "INDUSTRIAL SALES S.r.l." (di seguito denominata "Commissionaria" o "Ausiliaria").

§2. Modalità di vendita

- 1) Il lotto sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, 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.
- 2) Le operazioni di vendita con modalità telematica, a cura e con l'ausilio della Commissionaria, si chiuderanno alle ore 12.00 del 45esimo giorno dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito "Termine finale").
- 3) Gli interessati a partecipare alla vendita telematica dovranno registrarsi sul portale all'uopo dedicato (di seguito "Soggetti qualificati"), previo versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo base, mediante bonifico bancario irrevocabile intestato alla Commissionaria, da effettuarsi entro e non oltre il giorno antecedente il Termine finale.
- 4) I Soggetti qualificati saranno ammessi a partecipare alla gara sull'offerta più alta che inizierà il giorno antecedente il Termine finale. Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 20.000,00 (euroventimila/00).

- 5) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse direttamente alla Commissionaria, nei termini e alle condizioni dettagliatamente indicati nel presente regolamento e sul portale delle vendite online all'uopo dedicato.
- 6) L'offerta dovrà indicare e contenere:
 - a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura concorsuale), 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 fax e PEC, 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/hno altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
 - c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nel regolamento di vendita;
 - 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 ultime;
 - e) in caso di pluralità di interessati, la sottoscrizione di tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

§3. Procedura di aggiudicazione

- 1) Allo scadere del Termine finale, il Lotto sarà aggiudicato 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 ulteriore 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; ii) computato, quale acconto sul 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) Ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., il Commissario Liquidatore potrà sospendere la vendita ove, prima del deposito dell'informativa ex art. 107 co. 5 L.F., pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionata con un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concorsuale di un importo pari ad almeno il 20% (ventipercento) del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno comunque invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e i precedenti offerenti; il Lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o, in assenza di ulteriori offerte, all'offerente in aumento, il quale sarà comunque tenuto a registrarsi sul portale dedicato per partecipare all'eventuale gara telematica.
- 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 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 fino al 20%.

§4. Trasferimento della proprietà

- 1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo alla Commissionaria a mezzo bonifico bancario.

- 2) La vendita dell'immobile è soggetta ad Iva, con possibile applicazione del reverse charge, qualora ne ricorrano i presupposti.
- 3) L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio designato dal Commissario Liquidatore entro il termine di giorni 90 (novanta) 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) 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 dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.
- 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 giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

§5. Pubblicità

- 1) Il presente regolamento di vendita, unitamente alle relazioni di stima del bene immobile, sarà:
 - pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui siti internet www.fallcoaste.it e www.industrialsales.fallcoaste.it nonché sul sito della Commissionaria www.industrialauctions.it;
 - pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
 - pubblicato per estratto, almeno una volta, sul sito web "SUBITO";
 - notificato, ai sensi dell'art. 107 co. 3 L.F., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelazioni sull'immobile;
 - reso noto, ad eventuali potenziali acquirenti, con ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal Commissario Liquidatore.

Genzano di Roma, 3 dicembre 2024

Il Commissario Liquidatore
(dott.ssa Luisa Nasoni)

