

TRIBUNALE DI ROMA

sezione fallimentare

Fallimento: **CRIMSON SRL n. 263** anno: **2022**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Francesca Vitale**

Curatore: **Avv. Amedeo Pomponio**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA CHE

sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it>, mediante lo svolgimento delle aste in modalità telematica, a fare data dalle ore 12.00 del 03 Marzo 2025 e sino alle ore 17.00 del 03 Marzo 2025 avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO 1:

immobile sito in Roma - via Assisi n. 143, distinto in NCEU al foglio 930 p.la 24, graffato con p.la 31 sub 501 per una superficie di 980 mq con area Urbana di pertinenza distinta al foglio 930 p.la 31 sub 508 per mq 07 e altra distinta al foglio 930 p.la 31 sub 509 per mq. 104 (dati catastali precedenti: ente urbano al foglio 930, particella 31, di are 9,41, variazione delle particelle 293 di are 0,74 e 294 di are 1,02, ente urbano al foglio 930 particella 24 di are 0,65)

Base d'asta euro 725.000,00
(settecentoventicinquemila/00)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **euro 10.000,00** (diecimila/00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita saranno curate da INDUSTRIAL SALES S.r.l, codice fiscale e partita iva 16769601002, con sede in via Montegiove Vecchio 6 – 00040 Lanuvio (RM), telefono 0632092736 oppure 351.4673748, mail: info@i-asta.it, con pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di asta telematica sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it> .

Modalità di presentazione delle offerte

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 5% (cinque per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a INDUSTRIAL SALES SRL IBAN: IBAN IT 75 Q 02008 38864 000106608212 **il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 08.00 del giorno 28 Febbraio 2025** al fine di consentire la verifica del versamento della cauzione e la successiva conferma a INDUSTRIAL SALES.

INDUSTRIAL SALES si occuperà di gestire le fasi relative al versamento delle cauzioni per la partecipazione alle gare nonché alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

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 dovranno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;

c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena esclusione, al prezzo base;

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.

Gara tra gli offerenti

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito

<http://industrialsales.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI.

Le operazioni di vendita con modalità telematica:

- inizieranno alle **ore 12.00** del 03/03/2025
- termineranno alle **ore 17.00** del 03/03/2025

Per tutta la durata della vendita, l'utente potrà presentare offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto al prezzo che risulta di volta in volta il più alto. Ciascuna offerta perderà efficacia quando sarà superata da una successiva offerta più elevata.

Ciascuna offerta si intenderà definitivamente inviata cliccando sul pulsante "conferma", con evidenza dell'offerta sul sito.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a quanto sopra indicato.

In presenza di un rilancio valido nei cinque minuti prima del termine delle operazioni di vendita, quest'ultimo verrà prorogato di tre minuti e, successivamente, di ulteriori tre minuti per ogni offerta in aumento (cd. "extra time").

Allo scadere del termine, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

Aggiudicazione

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, ai sensi degli artt. 107 co.4 e 108 co.1 L.F., un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario ed ogni altro interessato.

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti 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 ingiustificato impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

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.

In caso di aggiudicazione, qualora all'interno dello stabile dovessero ancora risultare giacenti i seguenti cespiti:

- Arredi ufficio;
- Macchinari per produzione tessile;
- Accessori per abbigliamento e stoffe;

Lo smaltimento degli stessi resta a carico dell'aggiudicatario.

All'importo di aggiudicazione verranno detratte a titolo spese per il relativo smaltimento le seguenti somme:

- Arredi: € 2.000,00 oltre iva
- Macchinari: € 1.500,00 oltre iva
- Accessori e stoffe: € 2.500,00 oltre iva.

Gli importi a titolo di rimborso spese smaltimento, come sopra determinati, non saranno soggetti a variazioni adeguamenti modifiche rimborsi o oggetto di qualsivoglia altra pretesa.

Nel caso in cui l'esperimento di vendita dovesse rivelarsi infruttuoso verrà allestita nuova gara con prezzo base ribassato di un importo non superiore al 20% del precedente tentativo.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del fallimento:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) oltre iva in misura di legge, se dovuta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, ovvero: **FALL 263/2022 CRIMSON s.r.l. - codice IBAN IT98R083270339800000017573;**

- le spese relative al trasferimento del bene (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Notaio incaricato, le cui coordinate bancarie verranno fornite del Notaio medesimo;

- un importo corrispondente ai diritti d'asta, sul prezzo di aggiudicazione che rappresenta il compenso del commissionario e che resta a carico dell'acquirente, mediante il pagamento da parte di quest'ultimo di una commissione di vendita, (buyer premium) pari

- al 5% oltre iva dell'importo di aggiudicazione, in caso di immobili alienati per un importo inferiore a € 150.000,00;

- al 4% oltre iva dell'importo di aggiudicazione, in caso di immobili alienati per un importo compreso tra € 150.001 e € 300.000;

-al 3% oltre iva dell'importo di aggiudicazione, in caso di immobili alienati per un importo compreso tra € 300.001 e € 1.000.000,00;

-al 2% oltre iva dell'importo di aggiudicazione, in caso di immobili alienati per un importo superiore ad € 1.000.000,00;

- per immobili il cui importo di aggiudicazione sia inferiore ad euro 10.000,00, verrà applicata una tariffa fissa pari ad € 500,00 oltre iva in misura di legge, con versamento a mezzo di bonifico sul conto corrente intestato a INDUSTRIAL SALES S.r.l IBAN IT 75 Q 02008 38864 000106608212;

- un importo a titolo di fondo spese per gli oneri e diritti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, cui si provvederà con decreto del Giudice Delegato successivamente alla stipula del rogito notarile, salvo maggiori conguagli, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare **FALL 263/2022 CRIMSON s.r.l. - codice IBAN IT98R083270339800000017573;**

Il mancato versamento entro il termine dianzi indicato, di quanto complessivamente dovuto (saldo del prezzo, spese cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, imposte, tasse, onorari

notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese, diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto del fallimento di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. **Alla vendita si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal Codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.**

Ai sensi dell'art. 108 co.2 LF le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate previo apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dell'immobile; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli onorari delle stesse come già indicato resteranno a carico dell'acquirente

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 LF), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento dell'immobile avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio individuato dagli organi della procedura entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto mentre il G.D. provvederà nei giorni successivi ex art. 108 comma 2° L.F. ad ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tutte le spese e gli onorari notarili inerenti al trasferimento della proprietà e la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, ed ogni altro vincolo o formalità gravanti sui beni, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge saranno a carico dell'aggiudicatario.

Avvertenze

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto. Il complesso immobiliare potrà essere visitato fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di asta, previo accordo con la INDUSTRIAL SALES.

Disposizioni relative alla pubblicità

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, sarà pubblicato nel rispetto dei termini di legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)** e sul sito internet **www.fallcoaste.it** nonché sul sito internet del gestore della vendita **industrialsales.fallcoaste.it**, salvi gli ulteriori adempimenti di legge.

Nonché sui portali **idealista.it**, **casa.it** e **social networks**.

AVVERTENZE

L'eventuale attribuzione del PIN, intervenuta per motivi di urgenza prima della verifica del pagamento della cauzione, non costituisce prova della regolarità dell'iscrizione, riservandosi in tal caso la curatela di controllare che il pagamento sia stato effettuato nei termini, anche ai fini della conferma della validità dell'offerta.

Roma, 11/12/2024

Il Curatore
Avv.to Amedeo Pomponio