

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE CONCURSUALE

Fallimento n. 1068/2005: ITAM International di Nerina Filippone & C. SAS

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Curatore Fallimentare: Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa, Curatore del Fallimento n. 1068/2005 della società **“ITAM International di Nerina Filippone & C. SAS”**, nominato dal Tribunale di Roma con studio in Roma, Via Emilio dé Cavalieri 11, tel. 06.8084460, Pec della procedura fallimentoroma.itaminternationalsas@pec.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità **“Asincrona Telematica”**, il giorno **06/02/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Della seguente unità immobiliare:

Compendio Immobiliare Industriale sito in Pioltello (Milano) con doppio ingresso in Via del Santuario 2-4 e Via Brasile 13. L'intero lotto ha una superficie fondiaria di 13.924 mq.

- Capannoni 7.000 mq
- Palazzina per uffici 1.220 mq
- Alloggi custode 173 mq (103 mq + 70 mq)
- Box 240 mq x 50% = 120 mq
- Aree esterne 5.500 mq x 10% = 550 mq (aree di manovra per movimentazione merci, carico e scarico merci, parcheggi)

Dati catastali:

1. Particella 38 sub 1, graffata con le particelle 174 e 175 (non è indicata la categoria ma si considera D/1 o D/7)
Via del Santuario piano T - 1
2. Particella 38 sub 2, categoria A/3
Via del Santuario n. 4, piano T
3. Part. 159 sub 1 + Part. 160 sub 2 + Part. 161 sub 2 (non è indicata la categoria ma si considera D/1 o D/7)
Particelle graffate in Via Brasile n. 13, piano S1 - T
4. Particella 159 sub 2, categoria A/3
Via Brasile n. 13, piano T
5. Particella 160 sub 1 + part. 162, categoria D/1
Particelle graffate in Via Brasile n. 13, piano T

Lotto UNICO – Compendio Immobiliare sopra descritto



Asta: 06/02/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 03/02/2025 alle ore 16:00

Base d'asta: € 1.376.000,00 oltre iva (se dovuta) + diritti d'asta oltre iva

Rilancio: € 10.000,00

Cauzione: € 137.600,00 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Claudia Ferreri al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pbg.fallcoaste.it> <https://pvp.giustizia.it> www.pbg srl.it

Si avverte che la citata relazione di stima è stata effettuata senza la possibilità di accedere al complesso immobiliare in quanto quest'ultimo è, attualmente, nella disponibilità di terzi e risulta sottoposto a sequestro preventivo. Nella copertura dell'immobile è presente dell'amianto con costi di rimozione e smaltimento che, nella relazione di stima, si prospetta (nei limiti di cui sopra) preventivamente in circa 180.000,00 euro (già detratti dal valore di stima del complesso immobiliare).

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **Fall. ITAM International di Nerina Filippone & C. SAS** alle coordinate IBAN: IT 97 F 01030 03217 000001931596 specificando nella causale "Fall. 1068/2005 - Pioltello". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 16:00 del giorno 03/02/2025**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
 - copia del bonifico bancario;
 - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.



- l'espressa dichiarazione di aver effettuato la verifica dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa dei beni facenti parte del compendio.
- l'espressa dichiarazione relativa all'assunzione, da parte dell'offerente, di ogni pregiudizio che possa derivare da eventuali difformità del bene rispetto allo stato di fatto.

Si rende noto che non saranno ritenute valide le offerte presentate per conto terzi o per persona da nominare e le offerte pervenute da parte di soggetti giuridici in liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 03/02/2025 alle ore 16:00.

Il gestore della vendita verifica la **validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un **codice PIN**, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci**.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 06/02/2025 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

1) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

2) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 3) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato al **Fall. ITAM International di Nerina Filippone & C. SAS** alle coordinate IBAN IT 97 F 01030 03217 000001931596 nel termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale).
- 4) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 3 e sarà tenuto ad inserire dichiarazione di voler procedere tramite contratto bancario di finanziamento in sede di presentazione dell'offerta. Il rogito dovrà stipularsi entro 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.
- 5) Salvo quanto previsto in caso di finanziamento al precedente art. 4, la cessione dei beni avverrà entro 60 giorni dal pagamento del saldo prezzo tramite stipula di atto notarile di compravendita con Rogito del **Notaio indicato dalla Curatela avente studio professionale ubicato nella città di ROMA**. Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta del 3% entro 15 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 onnicomprensive oltre iva.
- 6) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatto salvo il diritto del Fallimento a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. 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 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.
- 7) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.
- 8) Gli Organi della procedura si riservano, comunque, di sospendere o annullare la procedura, anche a seguito della aggiudicazione, senza che nessuna pretesa, ragione o diritto, anche (ma non solo) a titolo di risarcimento danni, possa essere avanzata da chi ne abbia interesse, fatto salvo il diritto dell'aggiudicatario alla retrocessione della cauzione.



RENDE NOTO

- 9) che la PBG Srl informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica.
- 10) che la Curatela, successivamente al versamento del saldo prezzo, inoltrerà comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica, dove verrà indicata la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 11) che la vendita avviene 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 sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è 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 della 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. Al riguardo si rappresenta che:
- il compendio immobiliare è nella titolarità del Fallimento a seguito della sentenza n. 14697/2021 del Tribunale di Roma, che ha condannato Gepar Immobiliare in liquidazione srl alla restituzione;
 - con sentenza n. data 14 maggio 2024 al Corte di appello di Roma ha rigettato l'appello proposto da CODECU immobiliare srl e ARMA di Marchetto Adriano & C. contro la sentenza n. 1467/2021 del Tribunale di Roma;
 - il compendio immobiliare è, attualmente, nella disponibilità di Gepar Immobiliare srl ni La, che risulta cancellata dal registro delle imprese. Il rilascio dell'immobile è stato fissato dall'Ufficiale giudiziario per il prossimo 6 febbraio 2025.
 - in data 13.5.2019 è stato notificato alla Curatela decreto di sequestro preventivo ex art. 321, comma 1, cpp da parte dell'Ufficio del Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Milano;
 - in data 7.11.2019 è stata notificata alla Curatela l'ordinanza sindacale n. 15/2019 del Comune di Pioltello "*contingibile e urgente artt. 50 e 54 d.Lgs. n. 267/2000 ssmmii per la risoluzione di gravi situazioni igienico-sanitarie e per la preservazione dell'incolumità pubblica e dell'ambiente*";
 - l'ordinanza sindacale è stata impugnata dalla Curatela avanti al Tar Lombardia che, con sentenza n. 2464/2020, ha accolto in parte il ricorso e, per l'effetto, ha annullato parzialmente il provvedimento impugnato. Con riguardo ai motivi non accolti, il Fallimento ha presentato ricorso presso il Consiglio di Stato. La causa è in decisione;
 - a seguito dell'acquisizione del complesso immobiliare, previsto per il 6 febbraio 2025, la Curatela si riserva di sospendere la procedura di vendita per provvedere a una nuova stima risultando non più occupato.



- 12) Che l'acquirente subentrerà in luogo del Fallimento nelle posizioni, attive e passive, relative al complesso immobiliare, compresi i contenziosi in essere di cui si assumerà i relativi oneri, processuali e professionali, maturati e maturandi per come liquidati dal Tribunale e/o Giudice delegato, e terrà indenne la Procedura da qualunque diritto e ragione derivanti o connessi, direttamente o indirettamente, al complesso immobiliare.
- 13) che 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 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;
- 14) che il presente avviso e disciplinare di vendita unitamente a (i) la relazione di stima, (ii) il decreto di sequestro preventivo, (iii) l'ordinanza sindacale nr. 15/2019; (iv) la sentenza del TAR Lombardia n. 2464/2020; (v) l'ordinanza del Consiglio di Stato nr. 2468/2021; (vi) la sentenza del Tribunale di Roma nr. 14697/2021 sono disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbg srl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
- 15) che nei limiti consentiti dalla normativa concorsuale e nel rispetto della disciplina *privacy* e dei diritti dei cointeressati, la Curatela si riserva di mettere a disposizione ulteriori atti e/o documenti previa valutazione dell'interesse dell'istante.
- 16) che grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso immobiliare in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita nonché di effettuare ogni opportuno e necessario approfondimento e verifica in ordine alla situazione, di fatto e di diritto, che connota il complesso immobiliare medesimo;
- 17) che 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 di fatto e diritto che connota il complesso immobiliare, compresa quella edilizia, urbanistica, amministrativa, ambientale e penale;
- 18) che per informazioni, anche ai sensi del sopracitato nr. 15), e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbg srl@postecert.it.

Roma, 12/12/2024

Il Curatore Fallimentare
Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa

