

TRIBUNALE DI VELLETRI
Fallimento n. 4/2020 “Fontana di Papa srl”
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Aratari
Curatore Fallimentare: avv. Antonio Giovannoni

Regolamento di liquidazione dei beni immobili mediante procedura competitiva ex art.107 co. 1 L.F.con gara asincrona-Terzo esperimento

Il sottoscritto, Avv.to Antonio Giovannoni, Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe, con studio in Velletri (Rm), Via Virginia Vezzi 11, stabilisce che è disposta per il giorno **28 Marzo 2025 dalle ore 12:00 alle ore 18:00** la vendita (*l'identificazione dell'acquirente dei beni di cui appresso; la vendita effettiva –ed il relativo trasferimento della proprietà – avverranno al momento ed in sede di avvenuta aggiudicazione della gara di vendita mediante procedura competitiva*) in un unico lotto dei seguenti beni secondo le modalità previste dagli articoli 105, 106, 107 e 108 L.F. e alle condizioni di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - VIA NETTUNENSE KM. 10.800

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 293, Sub. 502, Categoria C1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 sub - Fg. 18, Part. 293, Sub. 504, Categoria A3.

Il tutto meglio descritto nelle sopradette perizie estimative redatte dal geom. Maurizio Andreoli e in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Per la normativa urbanistica e catastale si prega di visionare attentamente quanto descritto in perizia agli atti ed allegata.

Il lotto sopra descritto appartiene alla società in fallimento, in base a vari atti riportati nelle perizie depositate alle quali si fa esplicito riferimento. La vendita degli immobili in oggetto avviene mediante il ricorso a procedure competitive semplificate e formalizzate, con affidamento delle operazioni di vendita da parte del Curatore Fallimentare alla Società Industrial Sales Srl, senza oneri per la procedura, (tutti gli oneri, di qualsiasi natura, anche quelli notarili, saranno a cura dell'aggiudicatario).

I beni facenti parte il Lotto potranno essere visitati, previo accordo con la Commissionaria, a mezzo di richiesta inoltrata tramite posta elettronica certificata alla posta elettronica certificata: Industrialsales@altapec.it. Oppure appuntamenti@i-asta.it

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al

PREZZO BASE: € 2.935.911,60

(DUEMILIONINOVECENTOTRENTACINQUEMILANOVECENTOUNDICI/60)

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità, o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura della società Commissionaria Industrial Sales Srl, sul seguente sito : www.industrialsales.fallcoaste.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche I contatti della stessa sono di seguito riportati:
Industrial Sales SRL - Tel 0632092736 -e-mail info@i-asta.it o 351.4673748

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto irrevocabile per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito <https://industrialsales.fallcoaste.it>

E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 06.32092736 o scrivere all'indirizzo info@i-asta.it.

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

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10 per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Industrial Sales srl IT75Q0200838864000106608212

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro almeno 3 giorni prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita cioè entro il 25/03/2025 alle ore 17:00.

Il bonifico, con causale "fall. Fontana di Papa 4/2020 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 25/03/2025 alle ore 17:00).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di

avvenuto pagamento)

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

3. – Verifica delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 28/03/2025 tramite il portale www.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

- **Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 1 giorno, inizierà alle ore 12:00 e terminerà alle ore 18:00.**

Il gestore della vendita telematica comunica a ciascun partecipante il superamento della propria offerta all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **commissionario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

TRASFERIMENTO DEL BENE.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione. La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata ad un Notaio (scelto dalla procedura) con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, nella modalità prescelta dal Notaio. Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% del prezzo offerto nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa

gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutte le spese e gli onorari notarili inerenti tanto al 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. Tali importi dovranno essere versati al Notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio.

Parimenti i diritti d'asta pari al 2% sull'importo di aggiudicazione spettanti alla commissionaria Industrial Sales srl saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e, come per il saldo prezzo relativo ai beni, il trasferimento, da versare sul c/c della stessa alle seguenti coordinate:
IT75Q0200838864000106608212

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento/mutuo, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dalla Curatela; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Il Giudice Delegato, effettuata la stipula della vendita, ordinerà con decreto, ai sensi dell'art. 108 co.2 L.F, la cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli; dette cancellazioni saranno effettuate a cura del notaio banditore incaricato.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU.

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Tutte le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti e le certificazioni richieste dalle attuali normative (ipotecaria, catastale, urbanistica, energetica, ecc.), dovranno essere acquisite a cura e spese della parte aggiudicataria, che dovrà fornirle al notaio nei termini stabiliti per il perfezionamento della vendita. 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 L n.47/1985 e dell'art.46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 entro gg. 120 dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita.

ASSENZA Di OFFERENTI

In ipotesi di assenza di offerenti, il Curatore Fallimentare provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 180 giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto, salvo imprevisti. In tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 25%, con imputazione differente tra i vari beni che compongono il Lotto Unico.

PUBBLICITA'.

Le operazioni di vendita del Lotto saranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità:

- inserimento della vendita sul portale <https://pvp.giustizia.it>;
- inserimento della vendita sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it>;
- notizia della vendita mediante notificazione ex art.107 co.3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sull'immobile posto in vendita;
- ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal Curatore Fallimentare a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti.
- nei siti idealista.it e casa.it, nonché sui vari social network

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta alla Commissionaria Industrial Sales srl sempre tramite posta elettronica agli indirizzi info@i-asta.it e industrialsales@altapec.it

(L) REGIME FISCALE.

Per il lotto come in premessa descritto, la vendita sarà soggetta ad imposta di Registro (ovvero IVA se dovuta). Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.