TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE - FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA
NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 367/2020

Il Curatore del Fallimento Impresa Mancini s.r.l. dottor Gerardo Losito con studio in Roma, Via Po n. 22, visto il programma di liquidazione approvato in data 15-16/03/2021 e successivamente integrato in data 08/06/2023

AVVISA CHE

A cura di YARD RE s.r.l. con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, e, a seguito dell'adempimento degli obblighi pubblicitari sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale https://yard.fallcoaste.it, **il giorno 29/11/2023 dalle ore 14:00 alle ore 17:00** si svolgerà la **seconda** vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobiliari, così descritti:

- **Diverse unità immobiliari site in un unico fabbricato direzionale in L'Aquila nel quartiere Pettino, in Via Antonio Rauco snc, suddivise nei seguenti lotti a vendita singola:**

LOTTO 1 - Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 e individuata al SUB 10, cat. A/10, cons. 4,5 vani, sup. cat. 74 mq circa. Tale porzione d'immobile risulta oggi arredata e non locata. Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani e dei relativi sub. Più precisamente è stato realizzato un muro divisorio in cartongesso di circa un metro a proseguimento del muro a sinistra dell'ingresso. Tale muro divide il sub 10 in due ambienti; il primo composto da un solo vano ed un bagno, il secondo composto da un disimpegno e due vani e viene annesso al sub 11 dal quale vi si accede. Sul muro di sinistra del disimpegno, a confine col sub 11, è stato aperto un varco murario di collegamento a detto sub.
Prezzo base € 66.874,80 – rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario;

LOTTO 2 - Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 e individuata al SUB 11, cat. A/10, cons. 5,5 vani, sup. cat. 134 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi arredata e non locata. Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani e dei relativi sub. Più precisamente: è stato realizzato un varco murario sul muro di destra-ovest del disimpegno a confine col sub 10, che lo mette in collegamento con detto sub. Nel vano ufficio situato sul lato sud-est è stato realizzato un muro in cartongesso che crea un dente largo circa 130cm e restringe detto vano a favore del vano ufficio adiacente.
Prezzo base € 121.826,40 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario;

LOTTO 3 - Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 e individuata al SUB 12, cat. A/10, cons. 7,5 vani, sup. cat. 113 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi libera dagli arredi e non locata.
Prezzo base € 102.469,60 – rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 4 - Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 e individuata al SUB 16, cat. A/10, cons. 6,5 vani, sup. cat. 97 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi libera dagli arredi e non locata.
Prezzo base € 85.845,20 – rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 5 - Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1°piano, individuata al SUB 17, di cons. 260 mq. Tale porzione d'immobile non produce redditi.
Prezzo base € 5.200,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione.

LOTTO 6 - Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1°piano, individuata al SUB 18, di cons. 260 mq. Tale porzione d'immobile non produce redditi.
Prezzo base € 5.200,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione.

LOTTO 7 - Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 21, cat. C/2, cons. 30 mq, sup. cat. 36 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi parzialmente ingombra di oggetti vari, non risulta locata.
Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani. Più precisamente è stato realizzato un varco murario sul muro di fondo lato est, che, attraverso una porta, lo mette in collegamento con una intercapedine di servizio.
Prezzo base € 12.720,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 8 - Unità immobiliare a destinazione d'uso IN CORSO DI DEFINIZIONE sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 22, non suscettibile di produrre reddito in quanto non ancora completata. Tale porzione d'immobile risulta parzialmente ingombra da oggetti di vario genere. Si rileva che sono state realizzate alcune tamponature sul lato sud e sono stati creati due vani ed un locale wc. Tuttavia, non esiste planimetria catastale di detto sub; superficie commerciale ca. 530 mq.
Prezzo base € 212.000,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 9 - Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita al piano seminterrato, individuata al SUB 23, cat. C/2, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq. Tale porzione d'immobile risulta non locata, nella disponibilità della Società. Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.
Prezzo base € 8.480,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 10 - Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno, individuata al SUB 25, cat. C/1, cons. 158 mq, sup. cat. 159 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata. Non si rilevano difformità degne di nota rispetto alla planimetria catastale.
Prezzo base € 214.499,20 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 11 - Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno e individuata al SUB 27, cat. C/1, cons. 170 mq, sup. cat. 176 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata e libera da arredi. Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.
Prezzo base € 261.324,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico aggiudicatario;

LOTTO 12 - Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terreno, individuata al SUB 28, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 143 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata. Non si rilevano difformità rilevanti rispetto alla planimetria catastale.
Prezzo base € 101.200,00 - rialzo minimo € 2.000,00 commissioni di vendita 3% su importo aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario;

I beni immobili sono attualmente liberi.
Per lo stato di ogni singolo immobile si faccia riferimento alla perizia dell'arch. Carlo Mutignani, parte integrante del presente avviso, pubblicata sul sito www.yardre.it.

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori a tale prezzo.

FISSA

l'esperimento di vendita per i singoli lotti al prezzo base per ciascuno indicato il giorno **29/11/2023 dalle ore 14:00 alle ore 17:00** per l'aggiudicazione telematica, giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato.

FISSA

I rilanci minimi sono indicati per ogni lotto.
La cauzione in misura pari al **10% dell'offerta d'acquisto**

CONDIZIONI DELLA VENDITA
Il partecipante all'asta telematica potrà agire:
a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile
b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

DATI DELL'OFFERENTE:

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa

o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà mediante gara telematica sul sito https://yard.fallcoaste.it.

B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in tre ore con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc).

C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.

D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti da Yard Re S.r.l. previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire con le modalità indicate sul portale delle vendite.

E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito https://yard.fallcoaste.it, **entro e non oltre la data del 27/11/2023 alle ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Fallimento IBAN IT80V0200805340000106049608 presso UNICREDIT – Filiale Ambienti giudiziari**. Copia della contabile del bonifico dovrà essere allegata all'atto della registrazione telematica.

F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo

maggiore effettuata con le stesse modalità. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.

G) **Cauzione:** somma pari al **10%** dell'offerta d'acquisto, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo

H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).
Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati nella descrizione dei singoli lotti", del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 15 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.
Saranno, inoltre dovute, a YARD RE € 500,00 per spese amministrative omnicomprensive oltre iva di legge, per ogni lotto aggiudicato.
Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.

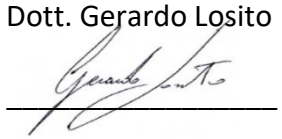
I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo; essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

J) L'atto di trasferimento sarà stipulato presso lo studio del Notaio Federico Basile in Roma Viale Liegi 1. I relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita tra cui l'eventuale APE e le eventuali attestazioni di conformità a cura del tecnico che sarà individuato dalla curatela), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché **i diritti d'asta pari al 3% (tre per cento) del valore di aggiudicazione, oltre Iva, che saranno da pagare entro e non oltre i 15 giorni successivi all'aggiudicazione,** secondo le modalità indicate alla lettera H.

K) All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, a cura della Procura di L'Aquila, e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.
L) Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.
M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.
N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

***

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il personale di Yard Re S.r.l. al numero telefonico 06.456.863.01 o tramite pec yard.re@pecwise.it.

Il Curatore Fallimentare
Dott. Gerardo Losito