TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 1010/2015 ICET Industria S.r.l. in Liq.ne

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Sancetta

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Dott. Giuseppe Sancetta Curatore del Fallimento n. 1010/2015 della Società "ICET Industria S.r.l. in Liq.ne nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Giuseppe Mazzini n.6 Tel. 06/32110196/fax 06/32629490 Pec della procedura fallimentoroma.icet@pec.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISANO CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento della procedura competitiva sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **15/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

della seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO

Edifici Commerciali siti nel Comune di Ariccia, Via Quarto Negroni n.63, suddivisi in tre Corpi A-B-G.

Corpo A: al piano terra, primo, secondo e terzo abbiamo come destinazione l'uso ufficio. Dal corpo A sono stati ricavati n. 8 unità immobiliari di cui n. 2 per ciascun piano. Al piano quarto si è mantenuto il terrazzo di copertura con il relativo torrino di arrivo ascensori, archivio e cancelleria.

Identificativi catastali:

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 4.346,94, P.T. Ufficio consistenza: mq.135

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 4.314,74, P.T. Ufficio consistenza: mq.134

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 5.538,32, P.1. Ufficio consistenza: mq.172

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 5.538,32, P.1 Ufficio consistenza: mq.172

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 5.538,32, P.2. Ufficio consistenza: mq.172

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 5.538,32, P.2. Ufficio consistenza: mq.172

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 5.538,32, P.3. Ufficio consistenza: mq.172

Fg. 12 P.lla 73 sub 508/p - catg. D/7 Rendita Euro 6.375,5, P.3/4. Ufficio consistenza: mq.172/26

Corpo B: al piano seminterrato si ha il reparto di manutenzione con i relativi impianti termici.
Al piano primo, piano secondo e terzo la destinazione e ad uso laboratorio.
Le unità che si sono originate sono n. 8 immobili aventi come destinazione principale laboratorio.
Identificativi catastali:
Fg. 12 p.lla 73 sub 509 p. T catg. D/7 Rendita Euro 8.025,60 P.T. consistenza mq. 771,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 510 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 6.997,40 P.T. consistenza mq. 690,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 511 p. T catg. D/7 Rendita Euro 7.572,60 P.1 consistenza mq. 715,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 512 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 10.946,80 P.1 consistenza mq. 939,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 513 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 7.993,40 P.2 consistenza mq. 790,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 514 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 9.316,80 P.2 consistenza mq. 878,00
Fg. 12 p.la 73 sub 515 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 9.419,80 P.3 consistenza mq. 898,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 516 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 8.980,40 P.3 consistenza mq. 785,00

Corpo G: al piano seminterrato-terra sono localizzati i locali magazzini e depositi. Ai piani primo, secondo, terzo abbiamo come destinazione principale l'ufficio. Al terrazzo di copertura troviamo dei torrini con relative sale macchine per gli ascensori e relativa centrale termica.
Identificativi catastali:
Fg. 12 p. la 73 sub 519 p. T. catg. D/7 Rendita Euro 3.477,60, 32.P.T consistenza mq.270,00
Fg. 12 p.la 73 sub 520 p. 1. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00 34.P.1 consistenza mq.239,00
Fg. 12 p.lla 73 sub 521 p. 2. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00, 36.P.2 consistenza mq.239,00
Fg. 12 p.lia 73 sub 522. p 3. catg. D/7 Rendita Euro 4.368,00 38.P.3 consistenza mq.239,00

Asta: 15/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 12/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 465.456,16 oltre diritti d'asta del 2% + iva
Rilancio: € 20.000,00
Cauzione: € 46.545,61 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Andrea Neri alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

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, ulteriori pubblicazioni potranno essere inseriti sul quotidiano **IL MESSAGGERO.**

Dati dell'offerente

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.

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.

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 corrente bancario intestato alla **PBG Srl** alle coordinate IBAN: **IT73 T010 3039 5510 0000 0787 188** specificando nella causale "Fallimento n. 1010/2015". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 12/01/2027**, 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 documenti 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.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 12/01/2027 alle ore 12:00.

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 15/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Il rilancio sarà libero dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 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

2) Irrevocabilità dell'offerta.

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

3) Aggiudicazione ed eventuale offerta migliorativa.

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 10% 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

4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi

all'ordine di "**Fall. n. 1010/2015 ICET Industria S.r.l. in Liq.ne**" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate che vi saranno comunicate nell'aggiudicazione definitiva, nel termine massimo di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale).

5) 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 entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4 dovranno essere versate le spese conseguenti di cui al successivo punto 6).

6) Il trasferimento dei beni avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita con Rogito del Notaio incaricato dal Curatore Fallimentare. In particolare, 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, calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 5 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive oltre iva.

7) 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, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero 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.

8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) 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.

RENDONO NOTO

9) che i Curatori Fallimentari informeranno 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 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;

11) 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;

12) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it; ed ulteriori pubblicazioni sul quotidiano **IL MESSAGGERO.**

13) che 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;

14) 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 edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

15) che per informazioni 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: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 21/10/2026

Il Curatore Fallimentare