TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale: n° 444 anno: 2024
Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano
Curatore: Dott.ssa Wioletta Przekoracka

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale 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 28 Gennaio 2027 e per le successive 24 ore,** avrà luogo la

VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

dei seguenti beni:

LOTTO unico:

IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN TERNI:

Via Giacomo Benucci n. 9, Piano T-1.
L'immobile si trova nella zona industriale di Terni, caratterizzata dalla presenza di aziende manifatturiere e logistiche. Consiste in un complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e produttivo.
Fabbricato commerciale sub 2 e 3 mq 834,60 Area scoperta/spazi di manovra 111,50

L'immobile realizzato misura una superficie pari a mq. 835,00 edificato su un lotto di superficie pari a mq. 1950,00. La struttura risulta realizzata in prefabbricati della "Manini" con unica campata. La copertura alla data del sopralluogo non presenta infiltrazioni di umidità e quindi in perfetto stato conservativo. Le pareti risultano coibentate come anche la copertura. Attualmente il fabbricato è diviso in due unità divise da una parete rei 120 con interposta una porta tagliafuoco. La pavimentazione dell'intero piano terra risulta essere stato realizzato in quarzo in perfetto stato di conservazione. Il fabbricato risulta sviluppare una altezza sul fronte stradale di ml. 6,50 con una porta carrabile e tre vetrate fisse, mentre al piano primo due grosse vetrate con infissi in alluminio anodizzato. La pavimentazione interna è in quarzo e in perfetto stato conservativo. L'impianto elettrico è perfettamente realizzato in base alle norme tecniche è perfettamente funzionante ed adeguato all'uso attuale cosi come anche gli impianti di riscaldamento e condizionamento. L'area esterna non edificato risulta completamente asfaltata ed in perfetto stato di usura senza riscontro di cedimenti. Sulla parte antistante il fabbricato si trova ubicato il sistema antincendio provvisto di serbatoio di accumulo. Tutta l'area del lotto risulta completamente recintato con muro in cls armato, sormontato da grigliato in ferro zincato. L'intero immobile nel suo complesso confina con Via G. Benucci, particelle 875 e 918.
La struttura portante, nel suo complesso, sia internamente che esternamente, risulta in perfette condizioni.

Locazione attuale:
L'intera proprietà è locata da anni a DNG Autoricambi Srl, che utilizza i locali per lo svolgimento della propria attività commerciale. Il contratto di locazione, rinnovato il 28/02/2014, prevede attualmente un canone **di 3.500 €/mese,** fino a 28.02.2032.

Caratteristiche catastali:

o Sub 2: Categoria D/8, rendita catastale di 5.159,40 €. o Sub 3: Categoria D/8, rendita catastale di 1.492,56 €.

Base d'asta euro 217.152,00 (duecentodiciassettemilacentocinquantadue/00)
Offerta minima euro 217.152,00 (duecentodiciassettemilacentocinquantadue/00)
In caso di gara eventuali rilanci in aumento non potranno essere inferiori a euro 5.000,00 (cinquemila/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 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a
INDUSTRIALA SALES SRL IBAN: IBAN IT 75 Q 02008 38864 000106608212
il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 09.00 del giorno della gara al fine di consentire la verifica del versamento della cauzione.
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.

L'offerta, dovrà indicare e contenere:
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 di Liquidazione Giudiziale), 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;
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;
l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena esclusione, al prezzo base;
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;
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

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").

Aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà provvisoria a favore dell'offerente che avrà presentato l'offerta più elevata al termine della procedura competitiva, senza possibilità di presentare offerte successive.
Nel caso in cui, non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.
Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
L'aggiudicazione si perfeziona con il pagamento integrale del prezzo nei termini indicati nel presente avviso.
Qualora tale pagamento non venga effettuato entro i termini stabiliti, il curatore ne dichiara la decadenza, incamera la caparra cauzionale versata a titolo di penale e indennizzo per l'inadempimento e indice un nuovo esperimento di gara alle medesime condizioni, da aggiudicarsi al miglior offerente residuo.

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà:
restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto, senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese;
computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione;
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.

INDUSTRIAL SALES

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori
***Modalità di pagamento rateale*: non sarà previsto il pagamento rateale del prezzo.**
Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura di Liquidazione Giudiziale:
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 di Liquidazione Giudiziale, comunicato successivamente.
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;
entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, 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 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.

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 della procedura di Liquidazione Giudiziale 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**.
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. 217 CCII, 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 Dott. Lorenzo Strona di Roma, con studio in Via Appia Nuova 442, c.f. STRLNZ80P22H501O, oppure con decreto del Giudice Delegato laddove emergano gravi irregolarità che non permettono la stipula dell'atto notarile.

Ai sensi dell'art. 218, comma 2, CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il Giudice Delegato dispone con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene. La suddetta cancellazione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.
Tutte le spese, onorari, imposte, tasse, oneri di legge, tributi (inclusa l'IVA se applicabile), diritti e compensi notarili connessi al trasferimento della proprietà, all'aggiudicazione, al verbale d'asta e alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie o di qualsiasi altro vincolo gravante sui beni saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

INDUSTRIAL SALES

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.

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.

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,23/11/2026

Per Il Curatore
Dott.ssa Wioletta Przekoracka