TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALL.

Concordato preventivo n. 28/12
dell'Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario

G.D. Dr. Tedeschi

Commissari Giudiziali: Avv. Marco Antonelli – Dott. Andrea D'Ovidio

Liquidatore Giudiziale: Avv. Prof. Vincenzo De Sensi

REGOLAMENTO DI GARA PROCEDURA COMPETITIVA
VENDITA IMMOBILI

Sono esclusi offerta ribassata del 25% ed aumento del quinto dopo l'aggiudicazione

***

Il sottoscritto Avv. Prof. Vincenzo De Sensi, con studio in Via di Porta Pinciana n. 4, Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe

Premesso

1. che alla precedente gara del 4 Luglio 2023 è stato aggiudicato il LOTTO "C".

Tutto ciò premesso

È disposta nuova gara informale in relazione agli immobili di seguito indicati suddivisi per lotti, meglio specificati ed indicati nelle perizie dell'Ing. Croce, dell'Ing. Giordano e della Yard in atti a cui si rinvia. La gara si svolgerà il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 10:00 presso gli uffici dell'IVG di Roma Srl, in Via Zoe Fontana n. 3 – Roma.**

Immobili in Vendita

1. "Lotto B". Stabile ubicato nel centro storico di Fiuggi, Via Vecchia 95. Come esposto in perizia, il fabbricato sorge su un'area di circa 2.500 metri quadrati ed il fabbricato sviluppa una metratura di circa 10.300 metri cubici. La superficie calpestabile è di 3.400 mq.

Secondo la relazione del Notaio de Corato l'immobile è censito presso il competente Nuovo Catasto Urbano di Frosinone al foglio 28, part. 464, sub. 1, 2, 3 cat. B/1 e B/5.

Prezzo ribassato € 784.487,60 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

GRAVAMI: Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche.

STATO IMMOBILE: IMMOBILE LIBERO.

*

3. "Lotto F". Complesso immobiliare in Genova, ubicato in Piazza Pedro Ferreira n. 3/a composto da Convento (piano T/1/2), Collegio (piano 2) e in Salita Provvidenza n. 4.

Il perito, Dott. Ing. Croce, ha riportato i seguenti dati catastali relativi ad ogni singolo fabbricato oggetto del presente programma di liquidazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piazza Pedro Ferreira n. 3/a – Convento – piano T/1/2 Sez.Gea foglio 78, part. 162 sub 11 Sez. Gea foglio 78, part. 163 sub 15 Sez. Gea foglio 78, part. 164 sub 3 Sez. Gea foglio 78, part. 165 sub 10 Sez. Gea foglio 78, part. 168 sub 3 Piazza Pedro Ferreira n. 3/a – Collegio – piano 2 Sez. Gea foglio 78, part. 163 sub 16 Sez. Gea foglio 78, part. 168 sub 4 Salita Provvidenza n. 4 – Sala – piano rialzato Sez. Gea foglio 78, part. 159, 160, 161, 165 sub 5
La superficie complessiva totale è di 1.884 mq

Prezzo ribassato € 900.000,00 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

GRAVAMI: Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche.

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

*

4. "Lotto G". Immobile e terreno in Monteflavio, (RM), Via delle Grazie 23-25 identificato presso il Catasto Terreni al Foglio 11, part. 278, Cat. B1; Foglio 11, particella B, Cat. E/7 piano terra destinato a Chiesa; Foglio 11, part. 304, come meglio descritto nella perizia dell'Ing. Giuseppe Croce del 12 giugno 2012; unitamente a terreno identificato presso il Catasto Terreni, Foglio 12 e 17, particelle 21, 24 e 20, come meglio descritto nella perizia dell'Ing. Giuseppe Croce del 12 giugno 2012.

Prezzo ribassato € 618.843,60 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

GRAVAMI: Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche.

STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO

*

5. "Lotto H". Immobile in Orsara di Puglia (FG), Largo San Domenico n. 1 individuato al N.C.E.U. di ORSARA DI PUGLIA al foglio 50, part. 15.

L'immobile riguarda un ex convento Benedettino del 1600 circa, nel centro storico del paese e destinato ad asilo.

La struttura si sviluppa su due livelli e lo stato di manutenzione interna ed esterna risulta essere molto curato. La superficie complessiva commerciale è di mq. 1.630.

Prezzo ribassato € 616.828,36 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

GRAVAMI: Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche. S

STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO

*

6. "Lotto I". Immobile in Locri, P.zza A. Oriani, 14, censito al Catasto Urbano al Foglio 25, part. 2160.

Prezzo ribassato € 655.582,58 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. "Lotto N". Immobile in Tecchiena di Alatri (FR), Via Santa Cecilia, 24, destinato a collegio e convitto, censito al NCEU Alatri, Foglio 71, Mapp. 167 Sub 2, Cat. B/1, Cl.U, Cons. 3.373 mc; Foglio 71, Mapp. 167, Sub. 1, Cat. C/1 – Cl. 3 Cons. 18 mq.

Prezzo ribassato € 418.065,14 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE come da perizia Yard in atti a cui si rinvia.

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

*

8. "Lotto O". Immobile in Velletri, Via Fontana delle Fosse, consistente in un piano terra e primo piano con superfici accessorie, censito al NCEU di Velletri, al Foglio 64, part. 698, cat. B/1, mc 3.492 e part. 1915 sub. 2.

Prezzo € 771.907,60 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE come da perizia dell'Ing. Croce alla quale si rinvia.

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

9. "Lotto P". Complesso immobiliare situato in Città della Pieve (PG), alla Via Vannucci n. 42 ed alla Via Barbacane n. 7.

Il fabbricato risulta censito presso il competente Nuovo Catasto Urbano Fabbricati di Perugia al foglio 56, part. 143, sub. 5, 6; al foglio 56, part. 143, sub. 2,3,4,5,6 ed al foglio 56, part. 146, sub. 4.

Come da perizia, la superficie commerciale del complesso è pari a 4.085 mq, per una volumetria di circa 11.430 mc, considerando un'altezza di interpiano di circa 3 m.

Prezzo ribassato € 797.851,17 + ONERI E DIRITTI DI LEGGE

GRAVAMI: Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche.

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DALLE SUORE

Regolamento di vendita a mezzo procedura competitiva

Sono esclusi offerta ribassata del 25% ed aumento del quinto dopo l'aggiudicazione

*

Con il presente regolamento vengono indicate le modalità specifiche di vendita ed i criteri di valutazione delle offerte ai quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle medesime.

1. Modalità di presentazione delle offerte e pubblicità

1.1 Il presente regolamento di vendita a mezzo procedura competitiva riguarda gli immobili così come sopra indicati, nell' attuale stato di fatto e diritto in cui si trovano. La vendita è a corpo e non a misura, quindi, le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o annullamento della vendita. Gli immobili sono meglio specificati nelle perizie di stima dell'Ing. Croce, dell'Ing. Giordano e della Yard e nella relazione per il ventennio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.2 Della gara sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima della data fissata per la stessa gara su:

- Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c.

- Il Messaggero Nazionale

- www.ivgroma.com e/o www.astegiudiziarie.it

- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale se presenti.

1.3 Modalità di partecipazione della vendita senza incanto:

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e **non oltre le ore 12 del giorno 28 gennaio 2027 presso la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma**, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la dicitura **"Liquidazione concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario (c.p.28/12)"**. La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un legale, ex art. 583 cpc., munito di delega scritta, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla gara il nome dell'aggiudicatario per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

1.4 L'apertura delle buste contenente le offerte, e l'eventuale gara, **avverrà giorno 29 gennaio 2027 alle ore 10:00 sempre presso la suindicata sede dell'IVG Roma.**

L'Offerta dovrà contenere:

- L'istanza di partecipazione alla gara, l'offerta, le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, se persona coniugata, il regime patrimoniale scelto; specificare il regime fiscale (con o senza IVA); in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA (visura camerale aggiornata della società) dal quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente, con allegazione delle eventuali delibere necessarie attestanti i poteri del rappresentante la persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni antecedenti; l'offerta di acquisto presentata è irrevocabile per 60 (sessanta) giorni;

- Elezione di domicilio nel Comune di Roma indicandolo completo di recapiti telefonici, l'indicazione di un indirizzo PEC, per tutte le comunicazioni e/o notificazioni da parte del Liquidatore e dall'IVG di Roma s.r.l.;

- Il prezzo offerto non potrà essere, a pena di invalidità dell'offerta, inferiore al prezzo indicato come base d'asta.

- L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima immobiliare depositata e pubblicata e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto.

All'offerta dovrà essere allegata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentate pro tempore con relativa visura camerale risalente a non più di dieci giorni antecedenti;

- Due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "Liquidazione concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario (c.p.28/12)" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge.

1.5 Il Liquidatore, il Notaio designato e l'IVG di Roma non forniranno alcuna informazione a terzi circa le eventuali offerte presentate. Le offerte sono valutate dal Liquidatore ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

1.6 Il Liquidatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita o la gara ai sensi dell'art. 107, comma 4, ed in ogni caso in cui questa appaia irregolare.

1.7 Solo gli offerenti potranno partecipare ed assistere alla gara.

***

2. Modalità di gara e valutazione delle offerte

2.1. Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, eventuali differenze e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nelle perizie in atti, liberamente consultabili ed alle quali espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2.2. Modalità di gara

a. I) In caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, questa si aggiudicherà l'immobile**; II)** in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita, alla presenza del Liquidatore, procederà ad una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo di **euro 15.000,00**.

b. In presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo si procederà comunque alla gara.

c. In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona, ente o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso gli uffici dell'IVG di Roma S.r.l., Via Zoe Fontana n. 3 entro il termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

d. In caso di offerte presentate da una società, dovrà partecipare il legale rappresentante munito dei necessari poteri.

e. Si potrà anche ricorrere alla concessione di un mutuo fondiario senza alcun impegno per la curatela e del commissionario con il Notaio Adolfo De Rienzi, con studio in Piazza Buenos Aires n. 5 – 00198 Roma, che curerà l'atto di compravendita, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f. Circa l'esito della gara si informerà il Giudice Delegato, il Comitato dei Creditori ed i Commissari Giudiziali con deposito della documentazione in Cancelleria e previa comunicazione ai creditori ipotecari anche a mezzo Pec o Fax. Ogni eventuale questione dovesse insorgere nel corso della vendita sarà devoluta al Giudice delegato anche ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. ove applicabile.

g. Si applica in quanto compatibile l'art. 572, comma 3, c.p.c. h. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto e di diritto degli immobili oggetto di cessione.

***

3. Atto di cessione e versamento del prezzo

a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versata in unica soluzione mediante consegna al Liquidatore (o suo delegato) di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Liquidazione concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario (c.p.28/12)" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore della Procedura, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della L.F. Nel medesimo termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto di quanto già corrisposto.

Gli oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita, e tutte le relative formalità ed adempimenti (compresa la certificazione energetica) con i relativi costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie e/o dei pignoramenti come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante, designato dalla Procedura. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di compravendita, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. Alla vendita si applicano gli artt. 107, co. 4 e 108, L.F., precisandosi che l'aggiudicazione sarà definitiva al momento del deposito in cancelleria dell'informativa dei risultati della procedura competitiva al GD.

b. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

c. L'importo degli oneri tributari sarà successivamente indicato all'aggiudicatario, così come il giorno della stipula dell'atto di vendita.

d. Negli stessi termini previsti per il versamento integrale del prezzo dovranno essere versate tutte le spese, comprese quelle notarili, le somme dovute per tributi e tasse, IVA, spese di registro e compenso spettante all'IVG di Roma. Il mancato versamento integrale di dette somme comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento di quanto già versato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e. Al momento dell'aggiudicazione definitiva, il Liquidatore provvederà ad emettere la fattura, ad incassare il prezzo ed a versarlo entro 5 giorni sul c.c. intestato alla procedura.

f. Una volta riscosso integralmente il prezzo e conclusa la vendita mediante rogito notarile, innanzi al Notaio indicato, il Liquidatore chiederà al Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, ult. co., l.f. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli insistenti sul cespite trattandosi di vendita in sede concorsuale e non volontaria.

g. Le spese notarili di vendita e di cancellazione delle formalità ipotecarie laddove esistenti, nonché le imposte e le tasse saranno a totale ed esclusivo carico e cura dell'acquirente (Iva se dovuta, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali). Le volture, le trascrizioni e tutte le comunicazioni di legge sono a carico dell'acquirente, nonché le relative formalità e adempimenti.

h. Alla gara possono partecipare solo gli offerenti, il liquidatore con suoi collaboratori ed il personale IVG. **Sono escluse l'offerta ribassata del 25% e l'offerta in aumento del quinto dopo l'aggiudicazione.**

***

4. Visione beni e documenti

Gli immobili sono visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti di seguito indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

PER CONCORDARE VISITE AGLI IMMOBILI CON ILCUSTODE INCARICATO CONTATTARE I NUMERI
06/83 75 15 00 – 393/9138239 - visite.fallimenti@ivgroma.it ****

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Prof. Vincenzo De Sensi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009