

TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Fall. n. 35/2017 TECNOCOSTRUZIONI GROUP S.r.l.

(Sentenza n. 35 del 27.03.2017)

Giudice Delegato **Dott.ssa Francesca Aratari**

Curatore **Avv. Chiara Cochi**

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Si dispone la procedura di vendita competitiva telematica del seguente bene immobile facente parte dell'attivo della procedura di fallimento:

Lotto Unico

Villino sito in Roma, Largo Guido Martina n. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1126, particella 2818, sub. 504, zona censuaria 6, Categoria catastale A/7, classe 6, consistenza 8 vani; superficie catastale 129 mq, rendita €. 1.652,66 e box auto, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1126, particella 2818, sub. 503, zona censuaria 6, Categoria catastale C/6, classe 13, consistenza 17 mq., rendita €. 79,90.

Prezzo base ribassato: € 362.250,00 (eurotrecentosessantaduemiladuecentocinquanta/00).

Ulteriori indicazioni inerenti al lotto sopra indicato potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito www.fallcoaste.it.

§1. Visita all'immobile

Come indicato nella perizia di stima, allo stato, non risulta possibile effettuare visite presso l'immobile in quanto lo stesso risulta abitato da terzi in forza di titolo (atto di compravendita del 30.03.2018 - Notaio Paolo Farinaro - Rep. 258601, Racc. 441459) non opponibile al fallimento.

§2. Modalità di vendita

1) Il lotto sopra descritto sarà posto in vendita, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene.

Circostanze particolari

Allo stato attuale l'immobile è occupato da terzi in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Farinaro (Rep. 258601, Racc. 441459) stipulato il 30 marzo 2018 e trascritto il 13 aprile 2018 (Reg. Part. 30072, Reg. Gen. 42348), **non opponibile** al fallimento in quanto intervenuto successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale di revocatoria ex art. 67 L. Fall. (i.e. 22.02.2018 – rg 21092 rp 15247) il cui giudizio, innanzi il Tribunale di Velletri, si è definito con sentenza n. 1658/2021 del 14.09.2021 (passata in giudicato) che ha dichiarato l'inefficacia e, conseguentemente la revoca, dell'atto di compravendita del

1° luglio 2016, a rogito Notaio avv. Alessandro Squillaci di Pomezia, rep. n. 8204, racc. n. 5232.

- 2) Le operazioni di vendita con modalità telematica, a cura e con l'ausilio della Commissionaria, si chiuderanno alle ore 12.00 del 45esimo giorno dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito "**Termine finale**").
- 3) Gli interessati a partecipare alla vendita telematica dovranno registrarsi sul portale all'uopo dedicato (di seguito "**Soggetti qualificati**"), previo versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo base mediante bonifico bancario irrevocabile intestato alla Commissionaria.
- 4) I Soggetti qualificati saranno ammessi a partecipare alla gara sull'offerta più alta che inizierà il giorno antecedente il Termine finale. Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 5.000,00 (eurocinquemila/00).
- 5) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse direttamente alla Commissionaria, nei termini e alle condizioni dettagliatamente indicati nel presente regolamento e sul portale delle vendite online all'uopo dedicato.
- 6) L'offerta dovrà indicare e contenere:
 - a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura concorsuale), 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;
 - b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito fax e PEC, 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 dovrà/anno altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
 - c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nel presente regolamento di vendita;
 - d) 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 ultime;
 - e) in caso di pluralità di interessati, la sottoscrizione di tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

§3. Procedura di aggiudicazione

- 1) Allo scadere del Termine finale, il Lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.
- 2) In presenza di un rilancio valido nei cinque minuti prima del Termine finale, quest'ultimo verrà prorogato di tre minuti e, successivamente, di ulteriore tre minuti per ogni offerta in aumento ("**Extra time**").
- 3) L'importo versato a titolo di cauzione dai Soggetti qualificati sarà: i) restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione; ii) computato, quale acconto sul prezzo, in caso di aggiudicazione; iii) incamerato, in caso di

ingiustificata revoca dell'offerta o di impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

- 4) Ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, prima del deposito dell'informativa ex art. 107 co. 5 L.F., pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionata con un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concorsuale di un importo pari ad almeno il 20% (ventipercento) del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno comunque invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e i precedenti offerenti; il Lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o, in assenza di ulteriori offerte, all'offerente in aumento.
- 5) 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 immobile.
- 6) La Commissionaria provvederà a: i) verificare la corretta presentazione delle offerte; ii) curare il processo di gara telematica; iii) vigilare sul corretto svolgimento della procedura; iv) predisporre una sintetica relazione sulle operazioni di vendita e sull'esito della gara.
- 7) In caso di assenza di offerte, la procedura di vendita sarà ripetuta con prezzo base ribassato fino al 25%.

§4. Trasferimento della proprietà

- 1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo alla Commissionaria a mezzo bonifico bancario.
- 2) La vendita dell'immobile è soggetta ad Iva.
- 3) L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio designato dal Curatore entro il termine di giorni 90 (novanta) dal versamento del saldo prezzo.
- 4) Ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F., le eventuali formalità pregiudizievoli potranno essere cancellate con apposito decreto del Giudice Delegato.
- 5) La liberazione e il rilascio dell'immobile, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 6) Le spese e gli onorari notarili inerenti, sia il trasferimento della proprietà, 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.
- 7) 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 Legge n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

§5. Pubblicità

- 1) Il presente regolamento di vendita, unitamente alle relazioni di stima del bene immobile, sarà:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui siti internet www.fallcoaste.it e www.industrialsales.fallcoaste.it nonché sul sito della Commissionaria www.industrialauctions.it;
- pubblicato per estratto, almeno una volta, sul sito web "SUBITO";
- notificato, ai sensi dell'art. 107 co. 3 L.F., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelezioni sull'immobile;
- reso noto, ad eventuali potenziali acquirenti, con ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal Commissario Liquidatore.

Velletri, 17 ottobre 2024

Il Curatore Fallimentare
(avv. Chiara Cochi)