

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO 100/2018 IEG DI ANIELLO VACCARO**

**GD: DOTT.SSA FRANCESCA ARATARI**

**CURATORE: GIAMPIERO SIRLEO**  
**Pec: f100.2018velletri@pecfallimenti.it**

\*

\*

**REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

\*

Il presente Regolamento contiene le condizioni inderogabili per la partecipazione alla procedura competitiva avente ad oggetto la vendita dei beni immobili di proprietà del Fallimento IEG di Aniello Vaccaro, come meglio descritti di seguito.

\*

**1. PREMESSA**

**1.1** In data 07 novembre 2018, il Tribunale di Velletri ha dichiarato il fallimento della IEG di Aniello Vaccaro.

**1.2** Nella medesima data, il Tribunale di Velletri ha nominato lo scrivente Curatore fallimentare.

**1.3** il Fallimento è proprietario di un bene immobile, in conformità alle modalità e alle condizioni descritte nel presente Regolamento, intende avviare la procedura competitiva per la vendita, come meglio indicato nel presente Regolamento.

Si espongono di seguito le modalità, termini e le condizioni relative alla procedura di vendita:

\*

## **2. L'OGGETTO DELLA CESSIONE**

- **2.1** Oggetto della vendita mediante la presente procedura competitiva è l'unità immobiliare avente abitativa ubicata nel Comune di Ardea via Mare delle Nubi, 11
- Iscritto al NCEU del Comune di Ardea, foglio 49, particella 1148, sub. 1 cat. A/7
- Foglio 49, part. 1148 sub. 2  
Trattasi del 50% delle unità immobiliari

**2.2** Per dettagli e informazioni sull'immobile si invita a consultare la perizia di stima allegata al presente regolamento

\*

## **3. LE CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**3.1** I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti, a corpo e non a misura, con esonero della Procedura venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo e con assunzione da parte dell'offerente-acquirente, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette. La Procedura venditrice non rilascerà alcuna garanzia in merito ai beni, alle loro caratteristiche, alle loro qualità o capacità di generare reddito. L'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della Procedura, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla funzionalità e/o consistenza dei beni oggetto di vendita. La Procedura è da intendersi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.

**3.2** La vendita effettuata nell'ambito della procedura concorsuale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità

dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di funzionalità) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o 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.

**3.3** Salvo quanto previsto nei punti precedenti, i beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo eventuali differenze; nello stesso senso, errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

L'acquirente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali (IMU) e condominiali che matureranno successivamente al trasferimento della proprietà, con la stipula dell'atto, mentre quelli maturati sino a tale data rimarranno a carico della Procedura che verranno pagati in prededuzione dalla Procedura fino a concorrenza dell'attivo realizzato sul singolo immobile oggetto di cessione, nel rispetto della vigente normativa fallimentare e tenuto conto delle preferenze e dei gradi di privilegio. L'acquirente dovrà provvedere, a propria cura, rischio e onere, ad ogni attività e operazione necessaria al ritiro ed eventuale sgombero di beni dagli immobili.

**3.4** Gli oneri, onorari e spese connessi alla procedura di vendita, dell'atto o degli atti notarili di vendita, nonché qualunque costo accessorio all'alienazione dei beni saranno interamente a carico dell'acquirente, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita, che saranno direttamente corrisposte dall'acquirente al Notaio incaricato, a eccezione delle eventuali spese per le cancellazioni ipotecarie ex art. 90 T.U.B. che saranno a carico del venditore. L'acquirente sarà altresì tenuto al pagamento degli oneri

fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni, al pagamento del compenso al Notaio incaricato per la stipula degli atti, per la registrazione, trascrizione e voltura degli stessi.

Le ipoteche gravanti sul bene immobile saranno oggetto di specifica cancellazione mediante decreto del Tribunale.

\*

#### **4. IL PREZZO BASE**

**4.1** Il prezzo di vendita è formulato dal Curatore negli avvisi di vendita che saranno di volta in volta pubblicati.

**4.2** Il prezzo base di vendita, pari a euro 21.375,00 deve intendersi indicato al netto degli ulteriori importi che risulteranno dovuti per imposte e altri oneri di legge (tra cui l'Iva se dovuta), i quali rimangono a esclusivo carico del cessionario, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla cessione, come precisato nel presente Regolamento.

**4.3** Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, nei termini previsti nel presente Regolamento, ossia nei 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

**4.4** Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità indicate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile d'acquisto per un prezzo pari o superiore al prezzo base attribuito al bene immobile, mentre non saranno prese in considerazione offerte per un prezzo inferiore al prezzo base.

\*

#### **5. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**5.1** Le operazioni di vendita saranno curate dal Curatore, Dott. Giampiero Sirleo, piazza della Libertà, 20 - 00192 – Roma: pec: f100.2018vellettri@pecfallimenti.it

**5.2** Condizione imprescindibile è che l'offerta sia consegnata in busta chiusa sigillata presso lo studio del Curatore, in piazza della Libertà, 20 – 00192 Roma, entro e non oltre il

giorno 22 gennaio 2025 ore 12.00.

In caso di spedizione non sarà presa in considerazione la data di spedizione ma solo quella di consegna.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante Assegno circolare intestato a "Fall. 100/2018 IEG di Aniello Vaccaro".

**5.4** L'offerta che dovrà essere presentata con riferimento ai beni immobili posti in vendita in lotti, come analiticamente indicati e descritti nel precedente art. 2 del presente Regolamento:

a) essere redatta in lingua italiana, contenere gli elementi espressamente previsti nei seguenti punti del presente Regolamento, essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dell'offerente;

b) contenere il nominativo o la denominazione dell'offerente (completo di tutti i dati identificativi, compreso il Codice Fiscale e/o il numero di Partita Iva ovvero equivalenti, se trattasi di soggetto straniero e, in tal caso, da produrre in forma idonea ad essere utilizzabili sul territorio italiano), con i documenti identificativi dello stesso, unitamente alla documentazione attestante la sussistenza dei poteri di rappresentanza del sottoscrittore (qualora l'offerente non sia una persona fisica) ed elezione di domicilio nel territorio della Repubblica Italiana. Più precisamente, se l'offerente è una persona fisica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione di: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, fax, e-mail o Pec (al quale saranno effettuate le comunicazioni relative alla procedura competitiva), 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, invece, l'offerente è una società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere

l'indicazione di: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico, fax, e-mail o 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 rappresentante, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) l'offerta può essere formulata anche per persona da nominare; in tal caso, ove l'aggiudicazione sia disposta 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, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, con le medesime modalità previste per la presentazione dell'offerta,; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario;

d) la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto dei beni e che costituiscono il singolo lotto posto in vendita (il quale dovrà essere specificamente indicato anche nel testo dell'offerta), sulla base di quanto indicato nel presente Regolamento e nella descrizione contenuta nelle relazioni di stima e nell'ulteriore documentazione resa disponibile per la consultazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fallimento e del Curatore;

e) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente, di avere verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle iscrizioni e/o trascrizioni e la dichiarazione di assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

f) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte

dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima, dell'unità immobiliare oggetto di offerta, delle condizioni di vendita e di gara e di aderirvi espressamente;

g) l'indicazione, in cifre e in lettere (con la precisazione che, in caso di discordanza, farà fede quest'ultimo), del prezzo offerto per i beni che costituiscono il lotto posto in vendita, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita (come indicato nell'avviso di vendita), con deposito cauzionale da effettuarsi a mezzo bonifico bancario, come indicato in precedenza, per l'importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo complessivamente offerto. Si precisa che, in caso di aggiudicazione e successiva stipula del contratto di vendita, la cauzione sarà trattenuta, nella misura sopra indicata, dal Curatore a titolo di acconto sul prezzo, mentre la cauzione sarà restituita all'offerente che non sarà risultato aggiudicatario, come previsto nel presente Regolamento;

h) l'assunzione dell'obbligo irrevocabile a provvedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione in un'unica soluzione, da versare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, alle condizioni e con le modalità stabilite nel presente Regolamento;

i) la dichiarazione dell'offerente di accettazione incondizionata e irrevocabile delle condizioni indicate nel presente Regolamento di procedura competitiva.

**5.5** Sono dichiarate irricevibili ed escluse dalle successive fasi per l'aggiudicazione le offerte che non presentino i requisiti indicati nel presente Regolamento, e precisamente:

- le offerte che non si presentino come incondizionate e irrevocabili per l'acquisto dei beni in lotti;

- le offerte che siano prive del deposito cauzionale, secondo le modalità e la misura prevista nel presente Regolamento;

- le offerte che risultino prive dell'assunzione dell'obbligo di pagamento del saldo del prezzo in un'unica soluzione, secondo le modalità indicate nel presente Regolamento;

- le offerte che non contengano anche una soltanto delle obbligatorie indicazioni di cui al presente Regolamento;

- le offerte che presentino riserve o condizioni in merito al loro contenuto, che possano compromettere la parità di trattamento fra gli offerenti, ovvero che contengano dichiarazioni false e/o mendaci;

- le offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri offerenti.

\*

## **6. LA PROCEDURA DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

**6.1** Le operazioni di vendita si svolgeranno il giorno 23 gennaio 2025 ore 11.15 presso lo Studio del Curatore, in Roma piazza della Libertà, 20. In caso di più offerte, si procederà come base d'asta con il prezzo più alto offerto.

**6.2** 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.

**6.3** Il rilancio minimo sarà pari euro 1.000 rispetto al prezzo più alto offerto;

In presenza di un rilancio valido, qualora nei tre minuti successivi non dovesse pervenire offerta migliorativa valida, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

\*

## **7. L'AGGIUDICAZIONE**

**7.1** L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva al termine della gara.

**7.2** L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà: i) restituito dal Curatore, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; ii) trattenuto dal Curatore e computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; iii) incamerato, in caso di ingiustificata



revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del contratto di vendita con il trasferimento della proprietà.

**7.3** Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Curatore disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'immobile.

\*

## **8. IL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**8.1** Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato in un'unica soluzione, con le modalità previste dal presente Regolamento entro la data dell'atto notarile.

**8.3** Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto alla Procedura e al soggetto incaricato per le operazioni di vendita (saldo del prezzo, spese e diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà definitivamente trattenuta dalla Procedura, salvo il diritto di quest'ultima di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

**8.4** L'importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita nonché alle spese relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi), dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio che quest'ultimo incaricherà per la stipula dell'atto di compravendita. Il trasferimento dell'immobile avverrà, infatti, mediante stipula dell'atto notarile di compravendita, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto, a rogito del Notaio che sarà individuato dall'aggiudicatario.

## **9. LA STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA**

**9.1** L'atto di vendita sarà redatto compatibilmente con i tempi di predisposizione

della documentazione da acquisire. Il notaio sarà scelto a cura e spese dell'acquirente.

**9.2** La cancellazione delle trascrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili oggetto della vendita avverrà mediante decreto da parte del Giudice Delegato.

**9.3** La successiva cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni dovrà essere effettuata a cura e spese dell'acquirente.

**9.4** Al momento della stipula dell'atto di vendita di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese notarili.

**9.5** Le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni sono a carico esclusivo dell'offerente. In caso di acquisto, la parte acquirente, provvederà a sua cura e spese alla cancellazione delle iscrizioni e/o delle trascrizioni eventualmente gravanti sul bene oggetto della vendita (a eccezione delle trascrizioni ipotecarie), e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA (se dovuta) e spese comunque connessi alla vendita, incluse le spese notarili.

**9.6** Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'aggiudicatario non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile al Curatore e/o alla Procedura, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dalla parte offerente alla Procedura verranno definitivamente incassate da quest'ultima.

## **10. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

**10.1** La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla legge italiana. Ogni eventuale controversia è devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Velletri.

Roma, 08 novembre 2024

Il Curatore

(dott. Giampiero Sirleo)