

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Fall. n. 22/2021 - MINERVA S.r.l.

* * * * *

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

NONO ESPERIMENTO

Il Curatore Fallimentare Dott. Carlo Kustermann, con studio in Genzano di Roma (RM) alla Via Colle Fiorito n. 2, in forza di decreto autorizzativo di approvazione del programma di liquidazione, resa dal Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Calvanese in data 7 settembre 2021

AVVISA

che il giorno 13/03/ 2025 alle ore 12.00 .00 **procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it ai sensi degli artt. 570 e seg. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti**

.Si dispone la procedura di vendita competitiva telematica del seguente complesso immobiliare acquisito all'attivo della procedura fallimentare:

LOTTO N. 1

Proprietà al 100% di un locale commerciale (Piano S1-T Int. 1), distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Particella 2887, Sub. 528, per complessivi 85 mq., rendita catastale di € 2.300,30, categoria catastale C/1.

Prezzo base di vendita € 18.700,00 (diciottomila settecento/00 euro)
(di seguito anche solo il "**Prezzo base**").

Ulteriori indicazioni inerenti al bene in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito www.fallcoaste.it.

LOTTO N. 2

Proprietà al 100% di un locale commerciale (Piano T-S1 Int. 3), distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Particella 2887, Sub. 503, per complessivi 77 mq., rendita catastale di € 2.083,80, categoria catastale C/1.

Prezzo base di vendita € 19.800,00 (diciannovemila ottocento/00 euro)
(di seguito anche solo il "**Prezzo base**").

Ulteriori indicazioni inerenti al bene in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito www.fallcoaste.it.

LOTTO N. 3

Proprietà al 100% di un garage (Piano S1 Int. 1), distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Particella 2887, Sub. 518, per complessivi 34 mq., rendita catastale di € 149,26, categoria catastale C/6.

Prezzo base di vendita € 3.400,00 (tremila quattrocento/00 euro)

(di seguito anche solo il “**Prezzo base**”).

Ulteriori indicazioni inerenti al bene in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito www.fallcoaste.it.

§1. Visite al complesso immobiliare

Il complesso immobiliare potrà essere visitato, fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di vendita, previo accordo con la Industrial Sales S.r.l. (di seguito anche solo la “**Commissionaria**” o l’“**Ausiliaria**”).

§2. Modalità di vendita

- 1) Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita al loro prezzo base, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, 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.
- 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 anche solo “**Termine finale**”).
- 3) Gli interessati a partecipare alla vendita telematica dovranno registrarsi sul portale all’uopo dedicato (di seguito anche solo “**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 13/03/2025.

Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 3.000,00 (tremila/00) per i Lotti n. 1 e 2, ed in € 500 (cinquecento/00) per il Lotto n. 3.

- 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 telefonico-fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare), 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 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 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;
- 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta da 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 in via provvisoria 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 ulteriori 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 del lotto; ii) computato quale acconto 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) L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà ai sensi degli artt.107 co. 4 e 108 co. 1 L. Fall. un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e ogni altro interessato.
- 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 dell'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 del 25%.

§4. Trasferimento della proprietà

- 1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva, 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 dalla curatela entro il termine di giorni 60 (sessanta) 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) Le spese e gli onorari notarili inerenti, tanto il trasferimento dell'immobile, 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.
- 6) 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 gg. dall'emissione del decreto di trasferimento.

§5. Pubblicità

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, sarà:

- 1) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P) e sui siti internet "**www.fallcoaste.it**" e "**www.industrialsales.fallcoaste.it**";
- 2) notificato, ai sensi dell'art. 107 co. 3 L.F., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelazioni sull'Immobile.