

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

\*\*\*

**Fallimento n. 389/2021 – Residenziale Riva Musone S.r.l.**  
**Giudice Delegato: dott. Fabio MICCIO**

\*\*\*

**NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO DI  
PORZIONI IMMOBILIARI IN ROMA, COSTITUENTI LOTTI SEPARATI - DISCIPLINARE  
D'ASTA**

**(In breve: "Regolamento di vendita")**

\*\*\*

1. Nel quadro delle attività svolte dalla Procedura Fallimentare pendenti avanti al Tribunale in epigrafe, Fallimento n. 389/2021 – Residenziale Riva Musone S.r.l. (la Procedura), finalizzate al realizzo dell'attivo, il presente "Regolamento di vendita" disciplina le attività di vendita di n. 4 porzioni immobiliari. Precisamente,
  - **Lotto 23:** Unità immobiliare (ufficio pubblico) ubicata nel Comune di Porto Recanati (MC), via Cristoforo Colombo n. 98, piano T (piano terra), nel Complesso Residenziale "I Navigatori", censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Porto Recanati (MC), al foglio 9, part. 1251, sub. 2, cat. B/4. L'unità risulta così dislocata: ufficio pubblico al piano terra.
  - **Lotto 24:** Unità immobiliare (ufficio pubblico) ubicata nel Comune di Porto Recanati (MC), via Cristoforo Colombo n. 98, piano T (piano terra), nel Complesso Residenziale "I Navigatori", censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Porto Recanati (MC), al foglio 9, part. 1251, sub. 3, cat. B/4. L'unità risulta così dislocata: ufficio pubblico al piano terra
  - **Lotto 43:** Unità immobiliare (locale commerciale) ubicata nel Comune di Porto Recanati (MC), via Cristoforo Colombo n. 100, piano T (piano terra), nel Complesso Residenziale "Jet Residence", censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Porto Recanati (MC), al foglio 9, part. 855, sub. 3, cat. C/1. L'unità risulta così dislocata: locale commerciale al piano terra.
  - **Lotto 46:** Unità immobiliare (Ufficio ad uso privato unitamente a magazzino a piano interrato accessibile da scala interna) ubicata nel Comune di Loreto (AN), via Fratelli Branconi n. 74, piano T (piano terra), sita in un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Loreto (AN), al foglio 6, part. 267, sub. 11. L'unità risulta così dislocata: Ufficio al piano terra, locale magazzino comunicante al piano interrato.
2. La Procedura intende alienare le porzioni immobiliari per lotti separati al prezzo minimo secondo il valore determinato dalla perizia di stima, attraverso aste successive, invitando ogni interessato alla formulazione di offerte di acquisto.
3. Le operazioni di vendita saranno curate da INDUSTRIAL SALES S.r.l (C.F. e P.IVA 16769601002), con sede in via Montegiove Vecchio n, 6, 00040 Lanuvio (RM), telefono 06 32092736, mail: info@i-asta.it, sito web <https://industrialsales.fallcoaste.it>, con pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it>.
4. Condizione imprescindibile per la partecipazione alla procedura competitiva è la

preventiva iscrizione dell'utente alla stessa. L'iscrizione prevede due 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 "Fall. 389/2021 Residenziale Riva Musone S.r.l." presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 5, via Lucrezio Caro n. 65,  
**IBAN: IT 54 E 08327 03398 00000017332**;  
il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 08.00 del giorno antecedente alla chiusura delle operazioni di vendita al fine di consentire al Curatore la verifica del versamento della cauzione e la successiva conferma a INDUSTRIAL SALES. In alternativa, potrà essere versata la caparra anche presso il conto corrente della società INDUSTRIAL SALES Srl.

5. 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.  
A seguito della ricezione del codice PIN, si potrà effettuare l'offerta, che dovrà indicare e contenere gli elementi indicati di seguito.  
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 Procedura di controllare che il pagamento sia stato effettuato nei termini, anche ai fini della conferma della validità dell'offerta. La comunicazione del risultato dell'esperimento di vendita sarà comunque effettuata al termine delle verifiche sulla regolarità del pagamento delle cauzioni.
6. L'offerta, che dovrà essere presentata con riferimento ai beni immobili posti in vendita in lotti, come analiticamente indicati e descritti al precedente punto 1 del presente Regolamento, fatto salvo il rinvio a quanto più analiticamente indicato nella perizia con la descrizione dei beni e la stima del valore, a pena di inammissibilità, deve espressamente contenere i seguenti elementi:
  - 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 da parte di un procuratore legale 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, tanto presso il Curatore quanto presso il gestore della vendita INDUSTRIAL SALES; 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 Fall. 389/2021 Residenziale Riva Musone S.r.l. 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.

7. 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.

8. Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito internet <http://industrialauctions.fallcoaste.it>, nella sezione denominata "CONDIZIONI".

Le operazioni di vendita con modalità telematica si svolgeranno a partire dal giorno 17/03/2025 dalle ore 12.00 e fino al giorno 17/03/2025 alle ore 18.00.

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 al 10% del prezzo base relativo al singolo lotto oggetto della gara.

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").

Allo scadere del termine, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

9. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione, oltre Iva se dovuta, dedotta la cauzione prestata) a mezzo bonifico bancario sul corrente intestato a "Fall. 389/2021 Residenziale Riva Musone S.r.l." presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 5, via Lucrezio Caro n. 65,

**IBAN: IT 54 E 08327 03398 00000017332;**

Inoltre, dovrà essere versato dall'aggiudicatario un importo corrispondente ai diritti d'asta, pari al ad una percentuale (oltre IVA, nella misura di legge) così determinata sul prezzo di aggiudicazione:

- da € 1 a € 150.000,00 diritti d'asta pari a 5%;
- da € 150.001,00 a € 500.000,00 diritti d'asta pari a 4%;
- oltre € 500.001,00 diritti d'asta pari a 3%;

Tali somme dovranno essere corrisposte prima del trasferimento di proprietà dell'immobile dall'aggiudicatario a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a INDUSTRIAL SALES S.r.l., **IBAN IT75Q0200838864000106608212.**

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto alla Procedura e al soggetto incaricato per le operazioni di vendita 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.

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 incaricato 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 dottor Andrea Mosca (il notaio incaricato), avente studio in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, tel. 06.68134634, fax.06.6869527.

10. L'atto di vendita sarà redatto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal saldo dell'importo dovuto in base a quanto previsto dal Regolamento per atto pubblico dinanzi al Notaio dottor Andrea Mosca (il notaio incaricato), avente studio in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, tel. 06.68134634, fax.06.6869527.

In ogni caso, la stipula dell'atto è condizionata al deposito da parte del Curatore dell'informativa sugli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione al Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l. fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l. fall.

Al momento della stipula dell'atto di vendita di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese notarili e delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, fermo restando che tutti gli oneri connessi alla vendita rimarranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente, senza alcun onere per la Procedura.

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, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla vendita, incluse le spese notarili.

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.

11. La pubblicazione del Regolamento, nonché la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte del Curatore non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto e/o degli offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte del Curatore. La pubblicazione dell'avviso e del Regolamento non costituisce quindi offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione all'investimento o al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. d. lgs. n. 58/1998.

Il Curatore si riserva facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che perciò gli offerenti possano avanzare nei confronti del Curatore e/o della Procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

In ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, il Curatore avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ad esempio anche nel caso in cui pervenisse, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Ove, in presenza di offerte migliorative ricevibili, il Curatore si avvalga della facoltà di sospendere la vendita, si provvederà a indire una nuova gara, alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento e l'aggiudicatario, affinché possa svolgersi tra essi un'apposita gara, con le medesime modalità già descritte. All'esito di tale gara e della successiva aggiudicazione, non sarà possibile formulare ulteriori offerte migliorative.

A fronte dell'esercizio, da parte del Curatore, delle facoltà appena indicate, gli offerenti e i soggetti interessati non potranno in nessun caso avanzare pretese di alcun tipo (risarcitorio, restitutorio, etc.), fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, ove ne ricorrano i presupposti, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio e onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Il Curatore non è responsabile con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita. La documentazione e le informazioni che

sono messe a disposizione degli interessati rispondono all'esclusivo scopo di agevolare lo svolgimento delle analisi propedeutiche alla valutazione dell'interesse a concorrere alla gara. È esclusivo onere degli stessi interessati quello di svolgere le verifiche, gli accertamenti, i riscontri e quant'altro sarà ritenuto da essi necessario al fine di valutare l'interesse a concorrere alla gara. La partecipazione alla procedura di vendita 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.

Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni dei beni posti in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

I beni immobili posti in vendita potranno essere visitati fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di gara, previo accordo con la INDUSTRIAL SALES S.r.l.

12. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:
- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
  - il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
  - la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
  - i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la curatela del "Fallimento 389/2021 - Residenziale Riva Musone S.r.l." ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
  - i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
  - soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Roma, 29/01/2025

Il Curatore Fallimentare  
dott. Luigi Zingone