

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

L.G. 84/2024 CAPUANO MUSICA di Fratarcangeli Ersilia

(Sentenza n. 89 del 29 ottobre 2024)

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Si dispone la procedura di vendita competitiva telematica del seguente bene immobile acquisito all'attivo della procedura di liquidazione:

LOTTO 1

Piena proprietà di locale magazzino sito in Colleferro (Rm), via Giotto n. 169, Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501, cat. C/2, di mq 230, rendita euro 451,38 (di seguito anche solo l'“**Immobile**”).

Prezzo base ribassato € 125.250,00

Cauzione 10%

Rilancio minimo € 5.000,00

Ulteriori indicazioni inerenti ai beni in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento.

§1. Visite al complesso immobiliare

L'Immobile potrà essere visitato, fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di vendita, previo accordo con la Industrial Sales Srl (di seguito anche solo la “**Commissionaria**” o l'“**Ausiliaria**” o il “**Soggetto specializzato**”).

§2. Disciplina della vendita

- a) L'Immobile sopra descritto sarà posto in vendita, al Prezzo Base ribassato di € **125.250,00**.
- b) Le operazioni di vendita con modalità telematica si chiuderanno alle ore 12.00 del 45esimo giorno dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito anche solo “**Termine finale**”) e sul sito <https://industrialsales.fallcoaste.it>, salvo altri e saranno curate dalla Industrial Sales S.r.l., codice fiscale e partita IVA 16769601002, con sede legale in Via Monte Giove Vecchio n. 6 Lanuvio (RM), telefono 0632092736, mail: info@i-asta.it;
- c) La gestione della partecipazione alla gara di vendita sarà svolta direttamente mediante il sito suddetto che, dialoga direttamente con il portale delle vendite

pubbliche in conformità alle specifiche tecniche da esso imposte. Pertanto, gli utenti potranno partecipare alla gara, qualora sia prevista la modalità telematica, sia direttamente dal PVP, sia dal sito www.fallcoaste.it, sia da industrialsales.fallcoaste.it.

- d) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente **in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo *web* “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche” o direttamente nell'annuncio di vendita sul sito industrialsales.fallcoaste.it.
- e) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le **ore 13:00 del giorno antecedente la vendita** inviandole, con i relativi allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:
- sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviandola a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, anche non intestata all'offerente;
 - trasmettendola, con i documenti allegati, direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in quest'ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del d.p.r. n. 68 dell'11/02/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver

rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2-3 D.M. n. 32 del 26/02/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Condizione imprescindibile per la partecipazione alla gara è la preventiva iscrizione dell'utente alla gara 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 alla Commissionaria, alle seguenti coordinate bancarie: Industrial Sales S.r.l. **IBAN IT75Q0200838864000106608212.**

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'importo della cauzione dovrà risultare accreditato entro le ore 08:00 del giorno della vendita al fine di consentire la verifica del versamento della cauzione. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le informazioni opportune in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che possano garantire che la somma sia accreditata sul conto corrente indicato entro il termine previsto.

f) L'offerta dovrà indicare e contenere:

- 1) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura), stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità dell'offerente, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

- 2) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, e-mail, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese allegando certificato, in corso di validità, i dati relativi al legale rappresentante ed ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, il/i quale/i dovrà/nno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
- 3) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena esclusione, all'offerta minima sopra indicata;
- 4) 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;
- 5) in caso di pluralità di interessati, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
L'offerta presentata nella vendita sarà irrevocabile.

§3. Gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il sito <https://industrialsales.fallcoaste.it>.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla Commissionaria solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://industrialsales.fallcoaste.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata (Pec) o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (Pec-ID) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti – con la modalità asincrona – sul prezzo offerto più alto.

La gara tra più offerenti avrà inizio immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la validazione delle stesse da parte della Commissionaria.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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).

In presenza di un rilancio valido effettuato nei cinque minuti precedenti il Termine Finale, 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 all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

In caso di assenza di offerte, il Curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine con prezzo ribassato del 25%.

§4. Aggiudicazione

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà:

- restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto;
- computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione;
- incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del relativo atto di compravendita.

Il giudice delegato, ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 dell'art. 216 CCII o nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

§5. Pagamento del prezzo

Entro il termine di **60** (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, dovrà essere pagato il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a LG

84/2024 CAPUANO MUSICA DI FRATARCANGELI ERSILIA alle seguenti coordinate bancarie: IBAN **IT53V0895139130000000367870** c/o BCC Colli Albani. La vendita dell'Immobile **non è** soggetta ad IVA.

L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio designato dalla curatela entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal versamento del saldo prezzo.

Le spese e gli onorari notarili – inerenti, tanto il trasferimento dell'Immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, e ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'Immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge - saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate previo apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dei beni.

§6. Pagamento degli oneri accessori

Entro il termine di **10** (dieci) giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere pagato, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura, un importo corrispondente al "**buyer premium**", pari al **12%** (dodici per cento) del prezzo di aggiudicazione (oltre IVA), 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 (saldo del prezzo, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese, diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto per la procedura di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

§7. Avvertenze

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. I beni saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

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, della L. n. 47/1985, e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, entro il termine di giorni 120 (centoventi) dall'emissione del decreto di trasferimento.

§8. Ulteriori avvertenze

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 commissionaria 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e d'iscrizione all'asta telematica e per informazioni sulla procedura di vendita, contattare la Commissionaria Industrial Sales S.r.l. ai recapiti di seguito indicati, attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 17:00:

Telefono: 0632092736 – 351467378

Mail: info@i-asta.it

§9. Pubblicità

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

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) 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 internet "Subito.it";
- notificato, ai sensi dell'art. 216 CCII ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelazioni sull'immobile.

Velletri, 17 aprile 2026

Il Curatore
Avv. Chiara Cochi