

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**  
*Sezione Fallimentare*  
**Fallimento n. 54/2022 KERS S.R.L.**  
*(Sentenza n. 59 del 6 luglio 2022)*

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Si dispone la procedura di vendita competitiva telematica dei seguenti beni immobili siti in Roma (Rm), Via Cenadi n. 24, acquisiti all'attivo della procedura fallimentare:

**LOTTO 1**

**Piena proprietà** di appartamento posto al piano primo identificato come interno 2, distinto in catasto al foglio 1008, part. 603, sub 3, con annessa corte comune distinta al foglio 1008, part. 603, sub 501, facente parte di una palazzina per civile abitazione di n. 2 piani.

**Prezzo base ribassato € 105.050,00** (euro centocinquemilacinquanta/00) (di seguito anche solo il “**Prezzo base**”).

**LOTTO 2**

**Piena proprietà** di cantina posta al piano interrato identificata con la lettera "C", distinta in catasto al foglio 1008, part. 603, sub 5, con annessa corte comune distinta al foglio 1008, part. 603, sub 501, facente parte di una palazzina per civile abitazione di n. 2 piani.

**Prezzo base ribassato € 9.700,00** (euro novemilasettecento/00) (di seguito anche solo il “**Prezzo base**”).

Ulteriori indicazioni inerenti ai beni in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**§1. Visite al complesso immobiliare**

Gli immobili potranno essere visitati, 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**”).

**§2. Modalità di vendita**

1) Gli Immobili sopra descritti saranno posti in vendita, ai seguenti Prezzi base:

**Lotto 1 Prezzo base di € 105.050,00**

**Lotto 2 Prezzo base di € 9.700,00**

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 giorno antecedente il Termine finale. Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 10.000,00 (diecimila/00), per il Lotto 1 ed € 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 2.
- 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) e copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, il quale 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 un certificato, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché una copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/anno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
  - c) in caso di pluralità di interessati, la sottoscrizione di tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
  - d) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al Prezzo base;
  - e) 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;
- 7) 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.

- 8) In caso di assenza di offerte, la procedura di vendita sarà ripetuta con prezzo base ribassato del 25%.
- 9) Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'Immobile.

### **§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 ulteriori tre minuti per ogni offerta in aumento ("**Extra time**").
- 3) Resta salva e impregiudicata la facoltà del Curatore di sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107, co. 4, L. Fall., qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 4) 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.
- 5) Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., su istanza degli interessati, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione sulla vendita, può impedire il perfezionamento della stessa, qualora il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello di mercato.

### **§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 dalla curatela entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal versamento del saldo prezzo.
- 4) Ai sensi dell'art. 108, co. 2, L. Fall., 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, 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.
- 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, 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.

## §5. Commissioni

Contestualmente al pagamento del saldo prezzo, dovranno essere corrisposte alla Commissionaria le seguenti commissioni (*Buyer's Premium*), calcolate sul prezzo di aggiudicazione:

- **Lotto 1:** commissione pari al **3%** del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA come per legge;
- **Lotto 2:** commissione pari al **3%** del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA come per legge.

## §6. 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.falcoaste.it** e **www.industrialsales.falcoaste.it**, nonché sul sito della Commissionaria **www.Industrialauctions.it**;
- 2) pubblicato per estratto, almeno una volta, sul sito internet "Subito.it";
- 3) notificato, ai sensi dell'art. 107, co. 3, L. Fall., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelazioni sull'Immobile.

Genzano di Roma, 26 maggio 2026

Il Curatore Fallimentare  
*Dott.ssa Luisa Nasoni*