

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Crisi d'Impresa

Liquidazione controllata RG 4/2026

Liquidatore Rag. Pietro Marcantoni

Via Delle Mura n. 79 – 00049 Velletri (RM)

Pec: lc4.2026velletri@pec-composizionecrisi.it

REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA ASTA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà del seguente bene immobile, sito nel Comune di Marina di Ardea (RM), Via Dora Baltea n. 69, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- porzione di villetta quadrifamiliare, composta da appartamento, portico, giardino, cantina e garage, foglio 54, particella 3683, sub 6, 7 e 8, Cat. A7 e C/6, classe 4, vani 4,5, rendita 708,84;

Il bene è libero.

Il prezzo base d'asta è pari ad € 184.000,00 (centoottantaquattromila euro virgola zero zero) oltre iva se dovuta per legge, ribassato del 20% rispetto al valore iniziale di perizia.

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

§1. Visite al complesso immobiliare

Il bene potrà essere visitato, fino al trentesimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di vendita, previo accordo con il Liquidatore o con soggetto dallo stesso incaricato per le ispezioni.

§2. Modalità di vendita

1. L'Immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base di € 184.000,00 (centoottantaquattromila euro virgola zero zero) oltre iva se dovuta per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 esclusivamente telematica asincrona, a cura degli organi della Liquidatela, si terranno **il giorno 20 novembre 2026 alle ore 09.00** , previa pubblicazione del bando d'asta sul Portale delle vendite pubbliche (PVP) e Fallcoaste.it.
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% (10 per cento) del prezzo base mediante bonifico bancario irrevocabile intestato a "*Liquidazione controllata Papaleo Nicola LC 4/2026*", alle coordinate bancarie che seguono IBAN: IT 37 C 05104 39498 CC00 8053 5966.
4. I Soggetti qualificati saranno ammessi a partecipare alla gara sull'offerta più alta che inizierà il 20 novembre 2026 alle ore 09.00 e terminerà alle ore 09,30 del medesimo giorno. Il rilancio minimo in aumento è fissato in € 5.000,00 (euro cinquemila/00). Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse nei termini e alle condizioni dettagliatamente indicati nel presente regolamento e sul portale fallcoaste.it

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 09.00 del giorno antecedente l'inizio della gara, ovvero il 19 novembre 2026.

5. L'offerta, a pena di esclusione, 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/nno, 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) assolvimento del bollo/contributo unificato telematico sulla domanda di partecipazione;
- f) 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 definitivamente all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.
- 2) In presenza di un rilancio valido nei tre 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 versato 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 rogito.
- 4) 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.
- 5) La Liquidatela 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.
- 6) In caso di assenza di offerte, la procedura di vendita, a discrezione della Liquidatela, sarà ripetuta con prezzo base ribassato di un ulteriore 20% dall'ultimo prezzo base d'asta come da programma di liquidazione approvato in data 17 marzo 2026.

§4. Trasferimento della proprietà

- 1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo alla Liquidatela a mezzo bonifico bancario alle coordinate in precedenza indicate.
- 2) La vendita dell'immobile sarà soggetta ad IVA se previsto dalla norma.
- 3) L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio designato dalla Liquidatela entro il termine di giorni 15 (quindici) 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, le cui spese ed oneri per le cancellazioni saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.
- 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. dalla stipula del rogito.

§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 su eventuali altri portali specializzati:
- 2) notificato, ai sensi dell'art. 107 co. 3 L.F., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o prelazioni sull'Immobile.

Velletri, 10 settembre 2026

il Liquidatore

F.to Rag. Pietro Marcantoni