

Fallimento n. R.G. 1/2018

Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Tinessa

Curatore Avv. Cristiano D'Ettore

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Cristiano D'Ettore, in qualità di Curatore della procedura in epigrafe,

- visto l'art. 107 L.F.;
- visto il programma di liquidazione *ex art.* 104-*ter* L.F. approvato dal G.D.;
- vista l'autorizzazione alla vendita mediante procedura competitiva;
- vista la perizia estimativa a firma del Geom. Santo Toscano,

AVVISA

che il giorno **10/12/2025**, alle ore **16:00**, presso il proprio studio in Fondi (LT), Viale Regina Margherita n. 24, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa vigente, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà del locale rimessa sito in Marino (RM), Via Aldo Moro n. 3/a, censito nel NCEU al foglio 30, part. 981, sub. 30, cat. C/6, Classe 5, R.C. Euro 34,91.

Trattasi di posto auto coperto di superficie pari a mq 14 (ml 2,75 * ml 5,05), facente parte di una autorimessa posta al primo piano sotto strada di una costruzione residenziale di maggiore consistenza, sviluppata su n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. Il locale autorimessa al piano interrato ha accesso carrabile dal piano strada e un accesso pedonale dal vano scala interno del piano terra.

Il tutto come meglio descritto nella relazione estimativa a firma del Geom. Santo Toscano, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio anche per la descrizione della situazione urbanistica, edilizia e catastale.

Stato di occupazione: libero

Prezzo base di asta: € 8.900,00

Offerta minima: € 6.675,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

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 presente sul portale **www.astetelematiche.it**.

"Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del 09/12/2025 (giorno antecedente la vendita), inviandole esclusivamente 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente con firma elettronica certificata ed inviata a mezzo di una casella di posta elettronica certificata ovvero trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo 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'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 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 dalla normativa vigente.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza e/o domicilio dell'offerente; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine:

- copia del documento di riconoscimento e copia del codice fiscale del soggetto offerente e se lo stesso è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta. L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del Curatore sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente bancario intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2, cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti, ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." avente IBAN: IT93B0326822300052849400440, indicando la seguente causale: "Fall. R.G. n. 1/2018 lotto unico versamento cauzione".

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Curatore nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

* * * * *

OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Il Curatore provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà, nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione provvisoria del bene all'offerente.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà anzitutto ad

avviare la gara tra gli offerenti, con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. In caso di aggiudicazione, il Curatore rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile, invitandolo al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal sottoscritto Curatore. Si rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di penale e che, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ. Si notificherà tempestivamente il Giudice Delegato dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, si provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo, aumentando la cauzione, rispetto a quella della vendita per cui vi è stata decadenza, del cinque per cento (5%) calcolato sul prezzo base di vendita. Nel caso di vendita deserta, si provvederà alla fissazione di nuova vendita secondo le condizioni e i termini stabiliti dal Giudice Delegato.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con sms. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e quindi per un totale di sei ore.

La gara avrà la durata di 48 ore, dal 10/12/2025 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 12/12/2025 alle ore 16:00, salvo eventuali prolungamenti.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente, con il medesimo rilancio minimo previsto nell'avviso di vendita, partendo dall'offerta migliorativa; in mancanza di offerte in sede di gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta migliorativa.

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile, le cui spese di cancellazione saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il trasferimento della proprietà dell'immobile verrà perfezionato innanzi ad un Notaio prescelto dal Curatore, il quale darà notizia all'aggiudicatario del giorno, dell'ora e del luogo ove si perfezionerà la vendita.

Le spese notarili ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi compresa l'eventuale I.v.a. dovuta per legge, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e verranno corrisposte direttamente al Notaio rogante. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile solo dopo il perfezionamento della vendita innanzi al Notaio rogante.

* * * * *

Ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. la richiesta di visita deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione rivolgersi al sottoscritto Curatore ai seguenti recapiti: tel. 0771/532944, mob. 3332698555, e.mail avv.dettorre@gmail.com.

Fondi, lì 3 ottobre 2025

Il Curatore
Avv. Cristiano D'Ettorre