

ISTANZA N. 012
11/07/2023

Descrizione: **Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.**

Procedura: **[REDACTED] 70/2023**
Nr

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott. Vittorio Carlomagno**

Curatore: **Avv. Carmela Migliazzo**



Fall.to N.70/2023

G.D. – Dott. Vittorio Carlomagno
Curatore – avv. Carmela Migliazzo
Via degli Scipioni n.110 – 00192 Roma
E-mail PEC: f70.2023roma@pecfallimenti.it

Comitato dei
creditori non
costituito

TRIBUNALE DI ROMA
Sez. XIV – Fallimentare

Fallimento:

R.G.: n. 70/2023

Giudice Delegato: **Dott. Carlomagno Vittorio**

Il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104 *ter* L.F. presenta il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE *ex art. 104 ter* L.F.

LE MODALITÀ E I TERMINI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'ATTIVO

- a. **Opportunità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ai sensi dell'articolo 104, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi ai sensi dell'articolo 104 *bis* L.F.**

Sin dall'accettazione della carica a curatore non si sono ravvisati gli elementi di fatto e di diritto necessari per l'espletamento dell'esercizio provvisorio dell'azienda ovvero suoi rami, così come non è stata ravvisata la possibilità di affittare la medesima azienda ovvero suoi rami.

Infatti, già in epoca ampiamente antecedente alla dichiarazione di fallimento, la società [redacted], posta in liquidazione volontaria e cancellata dal registro delle Imprese di Milano e trasferita in quello di Roma, aveva cessato l'attività economica costituente l'oggetto sociale (tipografia e arti grafiche). Dall'attività sin ad ora eseguita dalla Curatela è emerso che la società non è stata cancellata definitivamente dal Registro delle Imprese, probabilmente per la sussistenza di un bene immobile sito in Milano, alla Via San Luca n.10

b. [redacted]

c. [redacted]



c.1 [REDACTED]

c.2 [REDACTED]

[REDACTED]

c.3 [REDACTED]

d. [REDACTED]

[REDACTED]

e. **Condizioni della vendita dei singoli cespiti**

e.1 Beni mobili



In merito alla vendita dei beni mobili rinvenuti nel corso delle operazioni di inventario (All.2), si precisa che in data 13.03.2023 sono iniziate le operazioni di inventariazione dei beni ascrivibili al patrimonio della fallita, unitamente al cancelliere nominato, d.ssa Maria Gerace (All.3) e, attualmente, si è in attesa della conclusione delle predette operazioni con successivo deposito formale del verbale di inventario (cfr. All.2). Le stesse sono state condotte presso la sede legale in Roma, alla Via Tiburtina n.912 nonché presso l'unità locale di Milano, alla Via San Luca n.10, ove è ubicato l'immobile nel diritto di proprietà della fallita.

Lo scrivente curatore ha altresì invitato ad assistere alle predette operazioni l'IVG di Roma S.r.l. poiché, già in esito ai sopralluoghi effettuati, era emersa la presenza di beni mobili. Ebbene, nel corso dell'inventario sono stati rinvenuti i beni mobili (macchinari e attrezzature e mobilio da ufficio).

L'IVG di Roma, senza costi per la procedura fallimentare, ha inviato una sintetica relazione di stima (All.4) datata 06.06.2023, dalla quale emergono i dati e i valori di stima, come di seguito:

i beni mobili, rinvenuti e ubicati presso l'immobile di Milano, il cui valore complessivo è stato stimato (cfr. All.4) in euro 1.500,00 (millecinquecento/00 euro), sono i seguenti:

- n 4 armadi a doppia Anta
- n 12 scrivanie marrone chiaro + 10 poltroncine arancioni con braccioli e ruote
- n 1 poltroncina nera con braccioli e ruote
- n 2 poltroncine plastica nera su ruote
- n 2 poltroncine fisse nere
- n 1 scrivania piccola marrone chiaro
- n 1 stampante plotter Epson con un pc cespite 22 con schermo
- n 1 scrivania marrone scuro
- n 8 cassettiere acciaio con ruote
- n 1 schermo marca Eizo + 2 schermi Apple + 3 schermi piccoli di servizio
- n 5 Mac
- n 1 HD
- n 1 scanner
- n 2 armadi bassi doppia anta basse marrone chiaro
- n 2 cestini
- n 1 pc con schermo
- n 3 scrivanie marrone chiaro + 2 poltroncine nere con braccioli su ruote + 4 poltroncine plastica nere
- n 1 armadio basso doppia anta colore marrone chiaro
- n 1 TV LCD Hitachi
- n 1 visore
- n 1 armadio doppia anta marrone chiaro
- n 2 scrivanie marroni più due poltroncine arancioni con braccioli e ruote
- n 1 armadio basso doppia anta di acciaio con ante scorrevoli
- n 1 cassetiera in legno
- n 2 scrivanie marroni chiaro più una poltroncina nera con braccioli su ruote



n 1 cassettera in acciaio su ruote
 n 1 cucina composta da quattro moduli più tre pensili
 n 1 armadio doppia anta marrone chiaro
 n 1 cestino
 n 4 armadi doppia anta bassi neri
 n 1 stampante
 n 9 Mac
 n 7 video pc
 n 1 tastiera
 n 1 condizionatore portatile
 n 7 schermi
 n 8 pc mac/pc
 n 10 scaffali in acciaio con 5 ripiani contenenti vari CD e dvd
 n 2 armadi su ruote con ante e cassettoni
 n 8 tende plissettate di colore bianco
 n 2 tende di colore bianco in ufficio piccolo.

la Curatela ritiene che si possa utilmente procedere alla vendita dei **beni mobili e del bene immobile di cui al successivo punto e.2 in LOTTO UNICO** con le modalità di seguito meglio descritte, nel rispetto del principio della trasparenza e procedura ad evidenza pubblica mediante delegato individuato nell'**I.V.G. di Roma S.r.l.**

e.2 Beni immobili

Beni immobili in vendita con modalità: **I.V.G. di Roma S.r.l.**

Descrizione Lotto UNICO	Num Beni	Valore stima	Data pres. vendita	Q.tà vendute	Val vendita
Bene 0001: Immobile A10 Via San Luca n.10 - Milano + beni mobili di cui al punto e.1		Il valore di stima dell'immobile è da aggiornare oltre euro 1.500,00 per i beni mobili	30/10/2023		0,00

Il bene immobile è sito in Milano (MI), alla Via San Luca n.10 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 475, particella 283, subalterno 709, piano S1, z.c. 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 200 mq e r.c. euro 5.115,51 nel diritto di proprietà esclusiva dell'odierna fallita.

Detto bene è stato oggetto di esecuzione immobiliare, iscritta al Tribunale di Milano al R.g.e. n. 874/2021 – G.E. d.ssa Caterina Trentini. In ragione di quanto ora esposto, lo scrivente Curatore versava in atti della suddetta procedura esecutiva immobiliare la dichiarazione di intervenuto fallimento e l'istanza per far dichiarare l'improcedibilità di detta esecuzione, in virtù del disposto di cui all'art. 51 L.F., affinché il bene esecutato potesse essere liquidato in seno alla procedura fallimentare, nel rispetto del principio di concorsualità tra i creditori.



Alla luce della richiesta improcedibilità dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 874/2021, pendente presso il Tribunale di Milano, il G.E. fissava l'udienza del 15.03.2023 (All.5), in esito alla quale "dato atto dichiara la procedura improcedibile e dispone che sarà la curatela a dare istruzioni per l'eventuale prosecuzione della procedura di sfratto.." (All.6) per morosità [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] In esito alla dichiarata improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare, la [REDACTED] ha riconsegnato l'immobile alla Curatela in data 15.04.2023, giusta verbale di reimmissione nel possesso (Cfr. All.2 – ndr. vedasi pagina 7 per la riconsegna delle chiavi).

Ad ogni buon conto, l'immobile costituente il Lotto UNICO unitamente ai beni mobili di cui al superiore punto e.l ivi contenuti è stato oggetto di perizia dell'01.03.2022 a firma del CTU, arch. Emanuele Bianchi (All.9) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.g.e. n. 874/2021 del Tribunale di Milano, allorché lo stesso era ancora occupato in virtù di contratto, regolarmente registrato in epoca antecedente al pignoramento. Per ragioni di convenienza, attesa l'avvenuta riconsegna volontaria del bene, e viste le variazioni al rialzo del mercato immobiliare di Milano, lo scrivente ritiene opportuno un aggiornamento della perizia mediante la nomina di un tecnico, individuato dell'arch. Luisa Cannavacciuolo (C.F. CNNLSU71E42B963W) la quale dovrà aggiornare la perizia di stima rinvenuta in atti della procedura esecutiva R.g.e.n. 874/2021 del Tribunale di Milano, a firma dell'arch. Emanuele Bianchi nonché effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Milano ed estrarre la



documentazione necessaria alla vendita dell'immobile e aggiornare, ove necessario, redigere l'APE ai fini della vendita.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita del LOTTO UNICO costituito dal bene immobile e dai beni mobili in esso rinvenuti mediante la nomina di un delegato:

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "sincrona mista"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica *ex art. 2, co. 1, lett. b)*, D.M. 32/2015 sul portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it)

- 1. Oggetto della vendita** - Il bene immobile ed i beni mobili sopra descritti, costituenti il LOTTO UNICO, sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima del bene immobile redatta dal perito dianzi menzionato, in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.
- 2. Modalità di presentazione dell'offerta**

A) Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 dei giorni feriali ad eccezione del sabato, e fino alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dall' IVG di Roma s.r.l all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'IVG di Roma s.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso



di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE la dicitura "*offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno Fall. N.*".
Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

B) nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in 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.

3. Contenuto dell’offerta

3.1 Offerte cartacee.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo dal € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:
 - per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, e il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale l’IVG di Roma s.r.l. o il Curatore fallimentare potranno eseguire le comunicazioni; l’offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale;
 - per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: le denominazione o la ragione sociale, le sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata, nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale l’IVG di Roma s.r.l. o il Curatore fallimentare potranno eseguire le comunicazioni.
- b) l’indicazione del LOTTO per il quale l’offerta si intende effettuata;
- c) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 4**;
- d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- e) visura camerale dalla quale risulti l’iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l’offerta in rappresentanza della società (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione presso il Registro delle



- Imprese), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- f) di aver preso visione della perizia in atti;
 - g) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);
 - h) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nome della persona per la quale il procuratore legale ha fatto l'offerta deve essere depositata presso gli uffici dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 - entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, **di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non aver nulla da eccepire.**

In ogni caso, si intende che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate.

3.2 Offerte telematiche.

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto 3.1, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:



- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "*Fall. n. 70/2023*";
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n.



Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione delle perizie di stima redatte sui beni mobili e sull'immobile e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;



4. Modalità di versamento della cauzione

4.1 Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca D'Italia - di cui uno all'ordine del "*Fall. n. 70/2023*" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

4.2 Versamento cauzione telematica

In caso di partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico bancario sul conto corrente, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT 33 P 02008 05340 000106699534 specificando nella causale "*Fallimento n. 70/2023*"

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a "*Fallimento n. 70/2023*"

Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505.

Eventuali **costi di restituzione** della cauzione sono sempre **a carico dell'offerente**.

5. Irrevocabilità dell'offerta



Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espletano, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'IVG di Roma utilizzerà il portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.

Le offerte segrete potranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto.

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, le credenziali personali per accedere alla vendita.

Prima dell'inizio della gara il delegato dell'IVG registrerà anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.



Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

Allo scadere dei 60 secondi, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.

L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento maggiorata di almeno un decimo rispetto al prezzo di aggiudicazione.

A seguito della presentazione dell'offerta in aumento sarà svolta gara tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio con le stesse modalità previste nel presente programma davanti l'IVG di Roma s.r.l., ad eccezione della pubblicazione sul PVP e degli annunci pubblicitari, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F.



Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e i compensi inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

7. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice delegato, alle coordinate IBAN: IT 33 P 02008 05340 000106699534 specificando nella causale "*Fallimento n. 70/2023* " oggetto dell'aggiudicazione entro 5 giorni prima della data della stipula.

Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale "*Fallimento n. 70/2023* " entro 5 giorni prima della data della stipula.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno le decadenze dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il Giudice delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c., fermo restando il diritto dell'IVG di Roma s.r.l. di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.



L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio incaricato dalla procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura, 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

8. Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base d'asta

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti: www.astagiudiziaria.com www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it;
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

Il primo esperimento di vendita avverrà a prezzo di stima, all'esito di 45 giorni almeno di pubblicità;

- nel 2° esperimento si avrà una riduzione del 20% del prezzo base, dopo 45 giorni almeno di pubblicità;

- il 3° esperimento avverrà con una riduzione del 20% sulla base d'asta del secondo incanto.

Qualora anche il terzo esperimento di vendita non dovesse avere buon esito si procederà ribassando il prezzo del 20% dopo ogni tentativo andato deserto, sino alla definitiva aggiudicazione.

9. Visione dei beni e documenti



Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com www.astagiudiziaria.com www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

Per concordare visite agli immobili con il custode incaricato contattare i numeri 06/83751507-392/9769152.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo. 30.6.2003 n. 196 e successive modifiche, e del Regolamento UE 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi della procedura.

Aggiudicazione del bene e trasferimento

Con le modalità di vendita di cui sopra, l'IVG di Roma S.r.l. procederà all'aggiudicazione del LOTTO UNICO in favore dell'aggiudicatario e, in esito al versamento integrale del saldo prezzo entro il termine perentorio sopra indicato, si procederà al trasferimento del bene mediante atto pubblico a rogito del Notaio che sarà indicato dalla Curatela. Le spese, gli oneri fiscali e tributari nonché il pagamento del compenso al Notaio rogante, così come le spese di registrazione, di trascrizione e per la voltura dello stesso saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, anche le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, così come risultanti dalla certificazione ventennale aggiornata, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Il medesimo Notaio scelto dalla Curatela per gli adempimenti di cui sopra dovrà, inoltre, provvedere all'aggiornamento della relazione notarile rinvenuta agli atti della procedura esecutiva immobiliare.

e.3

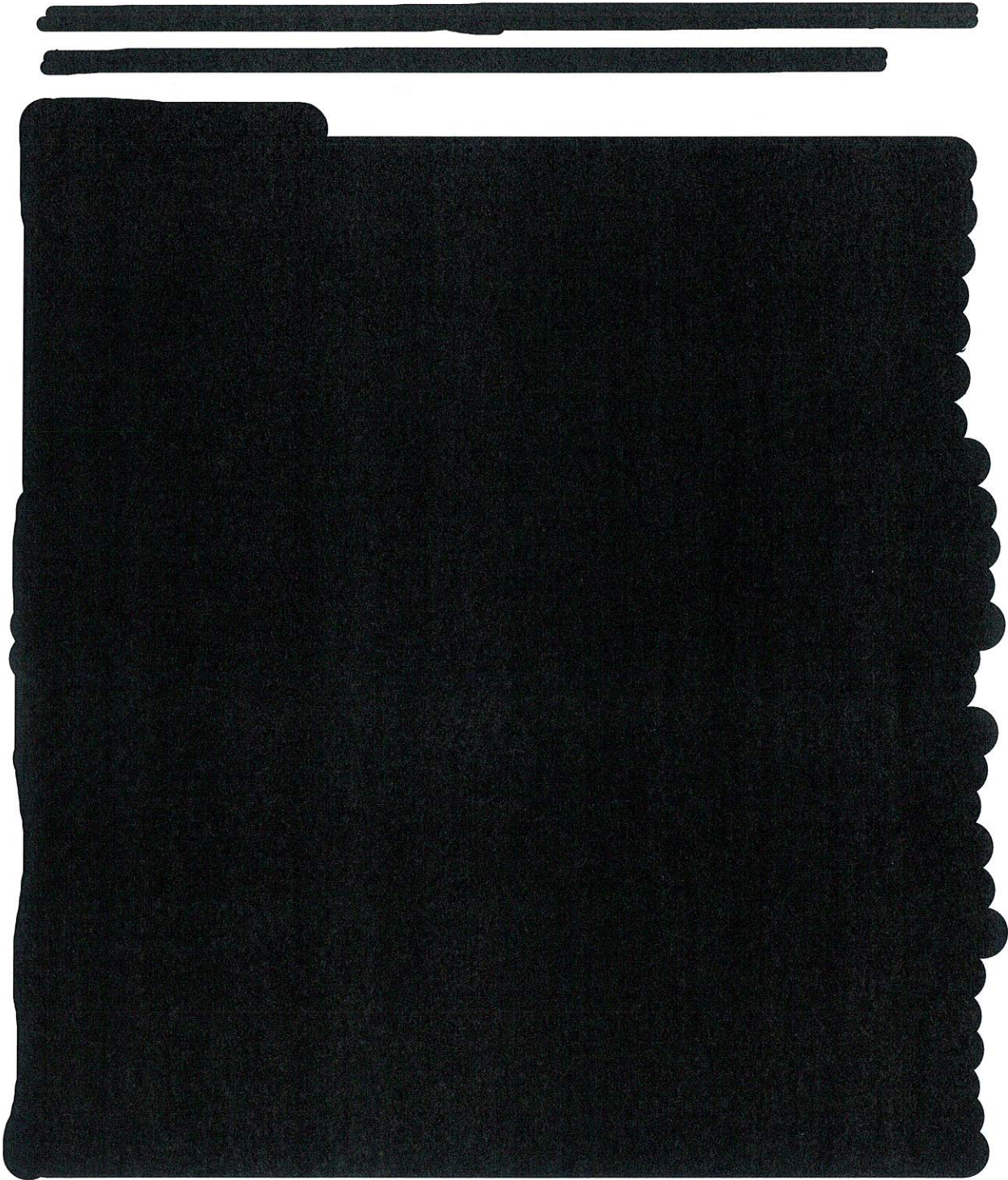


[REDACTED]

e.4

[REDACTED]





Professionisti da nominare

- Per quanto espresso al punto e.2 del presente documento, sarà necessario nominare un tecnico per l'aggiornamento della stima del bene immobile facente parte integrante del Lotto UNICO, come sopra descritto, individuato nell'arch. **Luisa Cannavacciuolo (C.F. CNNLSU71E42B963W)** con studio in Roma, alla Via Monte Zebio n.40 al fine di



revisare e aggiornare l'elaborato di stima rinvenuto agli atti della procedura esecutiva, ormai estinta. Del pari, il tecnico dovrà verificare l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, laddove questo fosse prossimo alla scadenza, procedere al suo aggiornamento;

- Notaio al quale affidare l'incarico di aggiornare la relazione ipocatastale (**All.16**) già rinvenuta agli atti della procedura esecutiva, ormai dichiarata estinta, nonché per procedere al trasferimento del bene immobile facente parte del Lotto UNICO in esito alla sua aggiudicazione, mediante atto pubblico e ad integrale carico dell'aggiudicatario. All'uopo si indica il nominativo del **Notaio Andrea De Nicola (C.F. DNCNDR63R08H501X)** con studio in Roma, alla Via Cola di Rienzo n.285;
- IVG di Roma S.r.l., nella qualità di commissionario delegato per la vendita di cui al Lotto UNICO, **nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T), da censire nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) come "delegato".**

Termine entro il quale sarà completata la liquidazione dell'attivo

[REDACTED]

Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato, vista anche la mancata costituzione del Comitato dei Creditori, lo scrivente Curatore del Fall.to n.70/2023 [REDACTED] rivolge

ISTANZA

Alla S.V. Ill.ma affinché, salvo Suo difforme avviso, approvi i contenuti del presente programma di liquidazione anche ai sensi dell'art. 41 comma IV L.F. e autorizzi lo scrivente Curatore a:

- a) [REDACTED]
- b) **conferire incarico all'arch. Luisa Cannavacciuolo (C.F. CNNLSU71E42B963W)**, al fine di revisionare e aggiornare l'elaborato di stima dell'immobile rinvenuto agli atti della procedura esecutiva, ormai estinta. Del pari, il tecnico dovrà verificare l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, laddove questo fosse prossimo alla scadenza, procedere al suo aggiornamento;
- c) **conferire incarico al Notaio Andrea De Nicola (C.F. DNCNDR63R08H501X)** per l'aggiornamento della relazione notarile già rinvenuta agli atti della procedura esecutiva



immobiliare con compenso a carico della Procedura, nonché per il trasferimento del bene immobile aggiudicato, mediante atto pubblico le cui spese, anche collegate e connesse, saranno ad esclusivo ed integrale carico dell'aggiudicatario;

- d) **liquidare i beni della fallita mediante la nomina dell'IVG di Roma S.r.l.**, nella qualità di commissionario delegato per la vendita dei beni mobili e del bene immobile di cui al LOTTO UNICO, nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T), **con conseguente inserimento nel Registro informatizzato delle Procedure concorsuali (SIECIC) come “delegato”**, all'uopo autorizzando la Cancelleria. Il tutto con le modalità espressamente indicate nel presente documento.

Con osservanza

All.C.S.

Il Curatore

Avv. Carmela Migliazzo

Roma, li 07/07/2023

