

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 60/2021
III.MO G.D. DOTT. MARCO PIETRICOLA
Curatore: DOTT. MAURIZIO DE FILIPPO
Bando di vendita SINCRONA MISTA

**IL GIORNO 25 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 15:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL,
IN VIA ZOE FONTANA 3 - ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI BENI:**

LOTTO 1

Appartamento, e relative pertinenze, ubicato in Fondi (LT), Via V. Gioberti n. 128 ang. Via Genova, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 4 e 7 graffati.

Prezzo base d'asta: € 145.992,00

Rilancio minimo: € 7.299,60

Stato di occupazione: Libero

LOTTO 2

Locale deposito di 88 mq, categoria C/2, ubicato in Fondi (LT), Via Genova n. 37, censito al Catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 6.

Prezzo base d'asta: € 25.200,00

Rilancio minimo: € 1.260,00

Stato di occupazione: Libero

LOTTO 3

Terreno a destinazione agraria, qualità agrumeto/uliveto, di mq complessivi 3.733, ubicato in Fondi (LT), nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, censito al Catasto Terreni al fg. 26, part. 237-502 - 503 - 504 -505 - 534 - 634.

Prezzo base di € 14.334,40

Rilancio minimo: € 716,72

Stato di occupazione: Libero

LOTTO 4

Terreno a destinazione agraria, qualità agrumeto, di mq complessivi 1.229, ubicato in Fondi (LT), nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Appia, censito al Catasto Terreni al fg. 27, part. 319 - 320.

Prezzo base di € 4.916,00

Rilancio minimo: € 245,80

Stato di occupazione: Libero

LOTTO 6

Terreno a destinazione agraria, qualità pascolo, di mq complessivi 5.786, ubicato in Sperlonga (LT), Via Flacca, censito al catasto Terreni al fg. 4, part. 27 e 589.

Al prezzo base di € 41.659,20

Rilancio minimo: € 2.082,96

Stato di occupazione: Libero

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

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

I beni immobili sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 cartacee 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 non potranno essere inferiori al valore indicato nel bando di vendita, ad eccezione dell'applicazione della riduzione di non oltre un quarto del prezzo stabilito nello stesso sempre se indicato nell'avviso di vendita. 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 25 FEBBRAIO 2025 "Fall.to n. 60/2021". Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

B) nel medesimo termine le offerte telematiche dovranno essere presentate, accedendo al 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:

- 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 il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti; 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: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, l'indirizzo PEC, il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste. Il legale rappresentante della società offerente dovrà allegare all'offerta il certificato del registro delle imprese da cui risultino i propri poteri, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i relativi poteri (tali documenti dovranno avere una data risalente a non più di tre mesi

prima dell'offerta); dovrà altresì allegare il proprio valido documento di riconoscimento;

- b) I dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento e della procedura di riferimento, ossia "Fall.to 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione-Trib. Latina, Lotto..."
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e notarili, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 4**
- f) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica (nonché, eventualmente, di quello del coniuge), ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all'offerta, in copia autentica);
- g) 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);
- h) di aver preso visione della perizia in atti;
- i) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta per una durata di 120 giorni. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile;
- j) procura notarile in originale o copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);

Il partecipante alla gara potrà agire esclusivamente in proprio: sarà quindi prima offerente, poi eventualmente aggiudicatario ed infine nuovo proprietario/intestatario del lotto. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; non sarà possibile presentare offerte "per persona da nominare".

Inoltre, non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso, offerte per titolo diverso dall'acquisto o offerte condizionate. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all'offerta, in copia autentica);
 - 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.to 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione-Trib. Latina", Lotto ..."
 - 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 60 (sessanta) 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 è ritenuta valida dal momento in cui i bonifici sono visibili nel o nei c/c indicato/i nel bando di vendita, bonifici anche istantanei che non sono ancora visibili nei c/c indicati nel bando non saranno ritenuti validi al fine della partecipazione alla gara.

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 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); si consiglia di farla nei tempi utili perché venga accreditata nel c/c indicato nel bando e leggibile nella stampa del conto corrente;
- 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 della perizia di stima redatta sugli immobili 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.to 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione – Trib. Latina” di importo pari 20% (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.

Parimenti dovrà essere restituita la cauzione ai soggetti aggiudicatari in caso di revoca e/o annullamento della vendita o di mancata conferma dell'aggiudicazione per causa non imputabile all'aggiudicatario, ciò previa autorizzazione del Curatore Fallimentare. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente. 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.

Nell'ipotesi che l'aggiudicatario non adempia nei termini previsti al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione.

4.2 Versamento cauzione telematica

Oltre che alla registrazione al portale, la partecipazione alla gara telematica è subordinata al versamento della cauzione (pari al 20% del prezzo offerto), che dovrà avvenire in favore di IVG di Roma S.r.l. a mezzo Bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "cauzione "Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione– Trib. Latina".

Il bonifico dovrà essere effettuato nei termini per la presentazione dell'offerta sul conto corrente intestato all'IVG di roma s.r.l. Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

Nel medesimo termine, il partecipante alla gara dovrà versare i diritti d'asta (pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA) a mezzo Bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "acconto diritti d'asta IVG di Roma S.r.l. - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione– Trib. Latina".

I partecipanti dovranno trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della suddetta cauzione, nonché dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario da IVG di Roma s.r.l. entro 7 giorni lavorativi e senza maggiorazione di interessi, eventualmente al netto di oneri bancari se previsti dall'istituto di credito, tramite bonifico (sarà il soggetto offerente in questione a comunicare i dati occorrenti per la restituzione della cauzione).

Parimenti dovrà essere restituita, in questo caso dal Curatore Fallimentare, la cauzione all'aggiudicatario provvisorio in caso di revoca e/o annullamento della vendita o di mancata conferma dell'aggiudicazione per causa non imputabile all'aggiudicatario stesso. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

In caso di aggiudicazione, la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario provvisorio verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento; il relativo ammontare versato dall'offerente verrà trasferito da IVG di Roma S.r.l. alla Curatela fallimentare, entro 1 giorno lavorativo dalla chiusura della gara, sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT35 R 05696 03227 000005135X18.

Nell'ipotesi, invece, che l'aggiudicatario non adempia nei termini previsti al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione.

Il bonifico dovrà essere visibile sui conti correnti sopra menzionati entro i termini previsti per la presentazione dell'offerta. Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

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 espletteranno, 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 soluzioni 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 pari al 5% del prezzo base ciascuno.

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.

In particolare, il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà 1° facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita 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 al verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

7. Aggiudicazione provvisoria

Terminata la gara, il miglior offerente viene dichiarato aggiudicatario provvisorio.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario sull'esito della gara verranno effettuate da IVG di Roma S.r.l.

Al termine di ogni esperimento sarà redatto un verbale che verrà inviato alla Procedura con i report di vendita, sia in caso di vendita, sia in caso di asta deserta.

Successivamente, il Curatore provvederà ad informare dell'aggiudicazione provvisoria il Giudice Delegato ed eventuali creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare; se il medesimo Curatore deciderà di procedere con la vendita -l'esito della gara non è in alcun modo vincolante per il Fallimento- e se nel termine di 10 giorni dal deposito in cancelleria di detta informativa non perverranno istanze di sospensione della vendita medesima, lo stesso ne darà comunicazione scritta ad IVG di Roma S.r.l., la quale a sua volta informerà l'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione.

Il Curatore può, inoltre, sospendere la vendita qualora pervenga, entro 10 giorni dalla conclusione dell'asta, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria.

In tal caso, si riaprirà l'asta telematica per la durata di 3 gg. partendo dal valore di offerta più alto, cui potranno partecipare tutti gli interessati, integrando la cauzione già versata.

8. Pagamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), in unica soluzione, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie IBAN: IT35 R 05696 03227 000005135X18, specificando nella causale "saldo prezzo lotto n... - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione– Trib. Latina".

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il suddetto termine di sessanta (60) giorni, l'aggiudicazione sarà revocata; il Curatore avrà diritto ad incamerare la cauzione e l'aggiudicatario inadempiente dovrà inoltre corrispondere un ammontare pari alla differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (ex art. 587 C.P.C. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Nel medesimo termine di sessanta (60) giorni, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il saldo dei diritti d'asta dovuti ad IVG di Roma srl, pari al 3%, oltre IVA, della differenza tra il prezzo offerto in busta chiusa (ovvero tramite offerta telematica) ed il prezzo di aggiudicazione, alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale "saldo diritti asta IVG di Roma S.r.l. - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione– Trib. Latina".

In caso di revoca dell'aggiudicazione rimane fermo il diritto dell'IVG di Roma S.r.l. di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

Spese, tasse, onorari notarili e tutti gli oneri di legge dipendenti e conseguenti alla vendita sono tutti a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro versamento entro 5 giorni prima della data di stipula dell'atto di compravendita. La Curatela comunicherà all'aggiudicatario il regime fiscale applicabile alla vendita.

9. Stipula del contratto di compravendita.

Una volta riscosso il saldo prezzo, ed ottenuta l'autorizzazione del Giudice delegato, le parti concorderanno la data in cui si procederà alla successiva stipula del rogito avanti il Notaio Andrea Mosca, con studio in Roma, Via Ennio Quirino Visconti n. 99.

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.

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.

10. Cancellazione dei gravami

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, previa istanza al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F., il quale emetterà decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sul bene.

Tale istanza verrà presentata dal Curatore, su richiesta scritta dell'aggiudicatario, dopo il versamento del saldo prezzo (comprese spese notarili ed oneri fiscali) e all'esito della stipula del rogito di compravendita; copia informale del relativo provvedimento del Giudice Delegato sarà consegnato all'acquirente.

11. Adempimenti pubblicitari

Ogni esperimento d'asta sarà preceduto dalla pubblicità, che IVG DI ROMA S.R.L. effettuerà almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'esperimento stesso sui seguenti siti:

- www.ivgroma.com
- www.astagiudiziaria.com;
- www.asteivg.com;
- www.asteivg.fallcoaste.it;
- [sul sito nazionale delle vendite pubbliche \(https://pvp.giustizia.it\)](https://pvp.giustizia.it).

12. Richiesta informazioni e di sopralluogo

Gli interessati all'acquisto degli immobili in vendita dovranno pertanto rivolgere a IVG di Roma S.r.l. (ai seguenti recapiti telefonici: 06/83751507- 392/9769152) le richieste di visione del bene, la quale provvederà **ad organizzare i relativi sopralluoghi**.

13. Custodia dell'immobile

Al momento dell'incarico, IVG di Roma S.r.l. acquisirà anche il ruolo di Custode dei suindicati beni alle seguenti condizioni:

- garantirà un passaggio al mese di verifica degli immobili, con l'esecuzione di report fotografico (o filmato) per lo stato dei luoghi. In caso di accessi indesiderati e/o atti vandalici, procederà direttamente a denuncia presso l'autorità competente. IVG di Roma S.r.l. informerà ovviamente la Procedura a strettissimo giro e successivamente potrà procedere a far preventivare la messa in sicurezza o il ripristino dei luoghi; in tale eventualità la spesa dovrà essere autorizzata dagli Organi della procedura, che eventualmente stabiliranno se provvedervi e con quali modalità. In ogni caso IVG di Roma S.r.l. non sarà ritenuta responsabile di alcun evento vandalico/furto/incendio causato all'immobile.