

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE
SEZIONE XIV – FALLIMENTARE

FALL. N. 897/2019

Giudice Delegato: Cons. Dott. Francesco Cottone
Curatore Fallimentare: Prof. Dott. Tiziano Onesti

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il giorno 25 MARZO 2025 ore 12:00 presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma S.r.l., in Roma (RM), Via Zoe Fontana n. 3, si procederà alla vendita dei seguenti beni:

LOTTO 3

LOTTO N. 3: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 44 – ID01 cantina n. 1)

Prezzo base d'asta: € 1.402,50 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 4

LOTTO N. 4: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 45 – ID02 cantina n. 2)

Prezzo base d'asta: € 1.402,50 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 5

LOTTO N. 5: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 46 – ID03 cantina n. 3)

Prezzo base d'asta: € 1.759,50 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 6

LOTTO N. 6: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 50 – ID04 cantina n. 7)

Prezzo base d'asta: € 2.295,00 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 7

LOTTO N. 7: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 51 – ID05 cantina n. 8)

Prezzo base d'asta: € 2.295,00 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo da ignoti

LOTTO 8

LOTTO N. 8: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 52 – ID06 cantina n. 9)

Prezzo base d'asta: € 1.938,00 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 9

LOTTO N. 9: cantina sita in Roma (RM), Via Abbateggio n. 19 (Fg. 669, part. 4737, sub. 53 – ID07 cantina n. 10)

Prezzo base d'asta: € 2.652,00 (i.e., se del caso)

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Per la più esatta individuazione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia (i) alle Relazioni notarili redatte dal Notaio Mariangela Pasquini di Roma e (ii) alle perizie redatte dalla de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l., documenti tutti depositati agli atti della Procedura.

1. Oggetto della vendita

I beni immobili sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia, neanche per vizi occulti, mancanza di qualità o evizione, 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, vincoli ed obblighi esistenti, 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, in ogni caso, come meglio descritto nella stima dei beni immobili redatta dal perito dianzi menzionato, in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito e per tutte le avvertenze e informazioni ivi riportate.

Ogni offerente accetta espressamente detti aspetti, che non potranno mai costituire fonte di responsabilità, di qualsiasi natura, da parte della procedura.

2. 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)

3. Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'I.V.G. di Roma S.r.l. sita in Roma (RM), 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'I.V.G. di Roma S.r.l. all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'I.V.G. 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'I.V.G. di Roma S.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;

- sul plico dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere diverso dall'offerente), il nome della procedura, il lotto per cui viene presentata l'offerta e la data di vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.astel.v.g.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 D.P.R. 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", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

4. Contenuto dell'offerta

Le offerte dovranno contenere necessariamente i dati, informazioni e documenti riportati più avanti. Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate;
- c) offerte multiple (intese come un'unica offerta presentata per più di un lotto);
- d) offerte per persona da nominare;
- e) offerte ad un prezzo inferiore a quello base.

4.1 Offerte cartacee

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione all'asta, con indicazione dell'offerta economica, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente, con apposta marca da bollo da € 16,00.

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 recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che la Curatela fallimentare eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC; l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e ove coniugato/unito civilmente il regime patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (ovvero dai soggetti esercitanti la patria potestà), previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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), nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che la Curatela fallimentare eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC;

- 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 5**;
- 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) se il soggetto offerente è coniugato/unito civilmente, 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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- f) 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, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- g) visura camerale, risalente a non più di un mese prima, 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 un soggetto iscritto presso il Registro delle Imprese), ovvero valido e aggiornato certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- h) procura speciale notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente) ovvero copia autentica di procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- i) la dichiarazione di presa visione della perizia in atti;
- j) il presente disciplinare datata e sottoscritto per incondizionata accettazione in ogni pagina.

L'offerta vincolante deve altresì 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 degli immobili oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio, anche in termini economici, che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette, senza possibilità di rivalsa nei confronti di alcuno, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non aver nulla da eccepire.

In ogni caso, la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti, anche se difforme dalle risultanze delle Perizie depositate agli atti della Procedura.

Per ogni singolo lotto dovrà essere presentata una distinta e autonoma offerta.

4.2 Offerte telematiche

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti indicati dal precedente punto 3, a quelli previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e, pertanto, a titolo esemplificativo, 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, se del caso (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato/ unito civilmente 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 (ovvero dai soggetti esercitanti la patria potestà), 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. 897/2019");
 - 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, D.M. 32/2015 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), D.M. 32/2015.

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);
- se il soggetto offerente è coniugato/unito civilmente, 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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 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, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- 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;

- il presente disciplinare datata e sottoscritto per incondizionata accettazione in ogni pagina;
- visura camerale, risalente a non più di un mese prima, 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 un soggetto iscritto presso il Registro delle Imprese), ovvero valido e aggiornato certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- 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 degli immobili 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 proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio, anche in termini economici, che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette, senza possibilità di rivalsa nei confronti di alcuno, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire.

5. Modalità di versamento della cauzione

5.1 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. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l." di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. pari al 2% del prezzo offerto + 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.

5.2 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, almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico bancario** sul conto corrente intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D070761150000000304457, specificando nella causale "cauzione Fallimento n. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l. - Lotto n. ..." (indicando il numero di riferimento del Lotto).

L'interessato dovrà, altresì trasmettere, almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 2% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario sul conto intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D070761150000000304457, specificando nella causale "diritti di vendita Fallimento n. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l. - Lotto n. ..." (indicando il numero di riferimento del Lotto).

Solo in seguito ad avvenuti accrediti, l'utente sarà abilitato alla partecipazione. La procedura non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali disguidi bancari.

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

6. Irrevocabilità dell'offerta

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.

7. Svolgimento della vendita

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

Un incaricato dell'I.V.G. 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, a pena di invalidità.

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 relativamente alla proposta di acquisto depositata.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.com (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'I.V.G. 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, e sarà svolta, ricorrendone i presupposti, per ogni singolo lotto, in ordine di numerazione.

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 (ossia quelli che abbiano presentato una valida offerta segreta per il lotto di riferimento), potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori all'1% del valore di partenza.

Nel caso in cui, non vi siano state offerte in aumento o in caso di un unico offerente, il bene verrà provvisoriamente 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 a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l. al termine delle operazioni d'asta, mentre quelle effettuate con bonifico saranno restituite sempre a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l.

La cauzione dell'offerente provvisoriamente aggiudicatario sarà rimessa dall'I.V.G. di Roma S.r.l. a favore della procedura fallimentare, sul conto del Fallimento, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, entro un giorno lavorativo dal termine della gara.

Nel caso dovesse essere restituita, provvederà la procedura fallimentare, previa autorizzazione degli Organi della procedura.

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 al Notaio incaricato dalla procedura.

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

In particolare, la Curatela, in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dal deposito della documentazione relativa all'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ovvero nei casi dei cui all'art. 108, co. 1, L.F., determinando, in tali 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 o maggiorazioni, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre, la Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione gli organi della procedura, depositando 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.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, i tributi (inclusa l'IVA se applicabile) e/o diritti e i compensi legati comunque connessi o propedeutici alla vendita, nonché inerenti al verbale d'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli.

8. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo di tutto quando dovuto in unica soluzione, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque con accredito a favore del beneficiario entro il terzo giorno lavorativo antecedente al rogito di compravendita (escludendo, pertanto, dal computo a ritroso il sabato e i festivi), termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza, con incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (oltre IVA se applicabile e spese di asta) dovrà essere versato in un'unica soluzione nei termini suddetti, mediante consegna alla Curatela di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Fallimento n. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l.", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate specificando nella causale "saldo Fallimento n. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l. – Lotto n. ..." (indicando il numero di riferimento del Lotto).

Nei termini suddetti, dovrà essere anche corrisposto dall'aggiudicatario il saldo del compenso dovuto all'I.V.G. di Roma S.r.l., pari al 2% del prezzo di aggiudicazione + IVA alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale "saldo diritti di vendita Fallimento n. 897/2019 Appalti CIRF S.r.l. – Lotto n. ..." (indicando il numero di riferimento del Lotto).

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato tempestivo 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 agli obblighi di versamento nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, sarà dichiarata la decadenza dall'offerta e sarà disposta la perdita della cauzione, con incameramento a favore della procedura conformemente alla disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione (espressamente applicabili al caso di specie), nonché a favore dell'I.V.G. di Roma S.r.l. delle commissioni e delle spese per il servizio di vendita.

All'esito dell'avvenuto versamento di tutto quanto dovuto e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza della Curatela, provvederà, con decreto, ad ordinare la 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., inclusa la sentenza dichiarativa di fallimento.

La cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli avverrà a cura del Notaio Incaricato dalla procedura, con ogni spesa ed onere (iva inclusa) e imposte del caso ad esclusivo 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 vendita e alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli, 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. Quanto appena detto fermi gli ulteriori oneri comunque dovuti a carico dell'acquirente di cui appresso (per regolarizzazioni catastali e per eventuali atti di rettifica o conferma degli atti di provenienza).

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., nonché alla rinuncia alla garanzia per evizione.

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.

Inoltre – posto che, secondo l'indirizzo giurisprudenziale per cui le previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L.122/2010) sono applicabili ai soli casi di compravendita conclusa “tra privati” (espressione, quest'ultima, di autonomia negoziale tra le parti) e non anche alle ipotesi di vendite eseguite in sede concorsuale (anche nell'ipotesi in cui il trasferimento si verifichi all'esito di procedura competitiva ex art. 107 l.f. e l'atto di trasferimento sia demandato ad un Notaio e non al Giudice Delegato) – eventuali regolarizzazioni catastali, di qualsiasi natura, dovranno essere eseguite a cura e spese dell'acquirente, anche prima della stipula del rogito notarile di vendita (ove richiesto dal Fallimento, a insindacabile decisione di quest'ultimo), senza possibilità di domandarne il rimborso o l'anticipazione dei relativi oneri, di qualsiasi natura, alla procedura e senza che possa insorgere alcuna responsabilità del Fallimento, neanche risarcitoria, per eventuali diverse interpretazioni delle citate previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L.122/2010) che dovessero essere, in qualsiasi sede, *medio tempore* o successivamente alla vendita (e per i relativi effetti). Detti oneri, pertanto, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e dovranno essere corrisposti secondo necessità, comunque non oltre il momento della richiesta degli stessi da parte della procedura o di professionisti incaricati, a carico del primo acquirente.

Del pari, eventuali atti di rettifica o conferma degli atti di provenienza, incluse le conseguenti attività di trascrizione in conservatoria e di regolarizzazione catastali, da eseguirsi prima della vendita saranno eseguite dal Fallimento a spese dell'acquirente (con ciò intendendosi anche gli oneri notarili, quelli tecnici, gli accessori e tutte le imposte, tasse, sanzioni, interessi e bolli connessi alle attività da eseguirsi, nessuna esclusa), senza possibilità di domandarne il rimborso o l'anticipazione dei relativi oneri, di qualsiasi natura, alla procedura e senza che possa insorgere alcuna responsabilità del Fallimento, neanche risarcitoria. Anche detti oneri, di conseguenza, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e dovranno essere corrisposti secondo necessità, comunque non oltre il momento della richiesta degli stessi da parte della procedura o di professionisti incaricati, a carico del primo acquirente.

9. Pubblicità

Della vendita (II Esperimento) sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per la vendita sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it e sul sito www.ivgroma.com e/o www.astagiudiziaria.com e/o www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

L'I.V.G. di Roma S.r.l. curerà anche ogni comunicazione ad eventuali creditori iscritti.

10. Visione dei beni e documenti

I compendi immobiliari saranno visionabili, previo appuntamento con l'I.V.G. di Roma S.r.l., ai numeri 06/83751507- 392/9769152; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivg.roma.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'I.V.G. di Roma S.r.l., cui potrà esserne fatta richiesta.

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.Lgs. 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 e successive modifiche, nonché 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.