

**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 52/2020**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. CLAUDIO TEDESCHI**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA TATIANA MASSIMI**

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. ANDREA ABATECOLA**

**VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**IL GIORNO 27 MARZO 2025 ORE 10 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA S.R.L., IN VIA ZOE FONTANA 3 - ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

**1. Negozio in Roma, Via Tiburtina n. 360, NCEU F. 604 part. 127, sub 136 - Il negozio, di forma rettangolare, è una unità immobiliare posizionata al piano terra con quattro affacci espositivi a circa metà di una galleria a servizio di diverse attività commerciali e con accesso dal numero civico 360 di via Tiburtina.**

**Prezzo base d'asta Euro 97.757,14**

**IMMOBILE ATTUALMENTE CONDOTTO IN LOCAZIONE CON RILASCIO PREVISTO ENTRO IL 21 MARZO 2025 A SEGUITO DI RECESSO GIA' ESERCITATO**

**LOTTO 3**

**2. Negozio in Roma, Via Tiburtina n. 364, NCEU f. 604 part. 570, sub 503, mq. 156,00 - Il negozio è una unità immobiliare posizionata al piano terra con vetrine espositive. L'unità immobiliare è organizzata su tre livelli con il negozio al piano terra, il magazzino al piano interrato e un piano soppalcato con destinazione commerciale.**

**Prezzo base d'asta Euro 106.446,64**

**IMMOBILE ATTUALMENTE CONDOTTO IN LOCAZIONE CON RILASCIO PREVISTO ENTRO IL TERMINE DI 4 MESI DALLA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA**

\*

### **1. Oggetto della vendita**

(a) Negozio in Roma, Via Tiburtina n. 360, NCEU F. 604 part. 127, sub 136 - Il negozio, di forma rettangolare, è una unità immobiliare posizionata al piano terra con quattro affacci espositivi a circa metà di una galleria a servizio di diverse attività commerciali e con accesso dal numero civico 360 di via Tiburtina. Circa la regolarità edilizia, la stessa è stata accertata dall' Ing. Maurizio Conti, il quale ha riscontrato alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, titoli edilizi e catasto e provveduto a presentare presso il Municipio di competenza (RMIV) CILA a sanatoria e nuovo accatastamento.

È presente l'abitabilità/agibilità seppur non imputabile precisamente all'unità immobiliare. Per gli impianti termici ed elettrici, non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità e pertanto l'acquirente necessiterà di una ristrutturazione integrale con il rifacimento a norma degli stessi.

(b) Negozio in Roma, Via Tiburtina n. 364, NCEU f. 604 part. 570, sub 503, mq. 156,00 - Il negozio è una unità immobiliare posizionata al piano terra con vetrine espositive. L'unità immobiliare è organizzata su tre livelli con il negozio al piano terra, il magazzino al piano interrato e un piano soppalcato con destinazione commerciale. Relativamente alla regolarità edilizia, anche per questa unità sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, titoli edilizi e catasto provvedendo a presentare CILA a sanatoria e nuovo accatastamento. Circa gli impianti termici ed elettrici, non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità e pertanto l'acquirente necessiterà di una ristrutturazione integrale con il rifacimento a norma degli stessi.

Il tutto, in ogni caso, come meglio descritto nella perizia di stima del bene immobile redatta dal perito incaricato dalla Procedura, Prof. Ing. Francesco Rubeo, la quale costituisce parte integrante del presente Disciplinare, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito e per tutte le avvertenze e informazioni ivi riportate.

### **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](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://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'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** 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.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://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/pst261.wp?previousPage=pst26&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 Procedura 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, 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 Procedura 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 datato 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 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 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 del bene immobile costituente il singolo lotto oggetto dell'offerta.

#### **4.2 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;
- 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, C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l.);
  - 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 sessanta (60) 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 e di accettarne il contenuto, anche con particolare riferimento all'abusività dell'immobile, nonché agli oneri e alle spese che graveranno interamente a carico dell'offerente/aggiudicatario, in ordine alla demolizione della porzione di immobile abusivo e non condonabile, nonché alle relative sanzioni, oltre che all'eventuale prosecuzione dell'*iter* relativo alle domande di condono per sanatoria pendenti, ove possibile;
  - 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](mailto: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);
- 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 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 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.

## **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 "C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l." di importo pari

10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG 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 alla procedura alle coordinate IBAN: IT95 Q056 9603 2270 0000 5440 X32, specificando nella causale "cauzione C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l. - Lotto n. ...".

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'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "diritti di vendita C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l. - Lotto n. ...".

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 miglior 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'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](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://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](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://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, 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 al 2% 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, sul conto corrente intestato al concordato, entro un giorno lavorativo dal termine della gara. Nel caso dovesse essere restituita, provvederà la 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 dell'atto di compravendita dinanzi al Notaio designato dalla Procedura (Dott. Raffaele Casertano).

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

In particolare, il Liquidatore, 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, 1° comma, 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, il Liquidatore 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 o comunque connessi alla vendita, nonché inerenti al verbale d'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli, oltre a tutti gli oneri, le spese e le sanzioni relative ad adempimenti connessi o comunque collegati a vizi e/o difformità sotto il profilo edilizio e/o urbanistico

## **8. Pagamento del prezzo**

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo di tutto quanto 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) dovrà essere versato in un'unica soluzione nei termini suddetti, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, alle coordinate IBAN: IT95 Q056 9603 2270 0000 5440 X32, specificando nella causale "saldo C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l. - Lotto n. ...".

Nei termini suddetti, dovrà essere anche corrisposto dall'aggiudicatario il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l., pari al 2% del prezzo di aggiudicazione + IVA alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505 specificando nella causale "saldo diritti di vendita C.P. 52/2020 Musical Cherubini S.r.l. - Lotto n. ...".

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, nonché a favore dell'IVG 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 del Liquidatore, 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 sul bene, 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 ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere ad ogni incombenza a propria esclusiva cura.

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 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., 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.

## **9. Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base dasta**

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

- sul portale [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) e sui siti: [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

L'IVG 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- 393/9138239; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) PVP (portale delle vendite pubbliche) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

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 ss. 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, 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'idoneità 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.