

AVV. ELENA FRATERNALI ORCIONI
00186 ROMA, Corso Vittorio Emanuele II n.284
Tel.06.91511831
efraternaliorcioni@gmail.com
elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO. :EDILGAIA SRL n.653 del 1 luglio 2015
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Angela Coluccio
CURATORE: Avv. Elena Fraternali Orcioni**

==,==,==,==,

La sottoscritta Avv. Elena Fraternali Orcioni, Curatore in carica del Fallimento di cui in epigrafe, in mancanza del Comitato dei Creditori, presenta alla S.V. Ill.ma il seguente

**Supplemento del Programma di Liquidazione
ex art. 104 ter comma 6 L.F.**

Al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria alla sua esecuzione e con l'impegno ad integrarne i punti che, a giudizio della S.V., meritino chiarimenti, modifiche o integrazioni.

==,==,==,==,

Proposta di vendita dei beni immobili oggetto di stima da parte del perito¹

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate a livello nazionale e dalla documentazione rinvenuta, la società fallita è risultata proprietaria dei seguenti immobili siti in Santa Marinella (RM), via Brenta n. 3 e precisamente:

- appartamento censito al CF del Comune di Santa a Marinella al foglio 10, part. 1059, sub. 512;
- posto auto coperto censito al CF del Comune di Santa a Marinella al foglio 10, part. 1059, sub. 505,

Il consulente nominato per la valutazione della situazione urbanistica degli immobili e loro stima, arch. Roberto Giannini, ha redatto dettagliata

Stampato in: 02/04/2022 10:00:00 AM - 02/04/2022 10:00:00 AM - 02/04/2022 10:00:00 AM

relazione ove ha individuato i seguenti lotti, attribuendo a ciascuno il relativo valore di stima:

lotto 1

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Santa Marinella, via Brenta n. 3, posto ai piani terra e interrato, contraddistinto con il n. di interno 3. Composto al piano terra da un vano soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una scala a chiocciola, con il piano interrato ad uso cantina con due vani ed un bagno. Con annesso balcone e corte esclusiva in parte porticata ed in parte a giardino. Per una superficie commerciale di mq. 80,12. A confine con: androne condominiale, vano accessorio/ascensore, affaccio su Via Brenta, affaccio verso corte interna, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al foglio 10, part. 1059, sub. 512, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 418,33.

Valore di stima € 146.000,00

lotto 2

posto auto coperto sito in Comune di Santa Marinella, via Brenta n. 3, distinto con il n. 3 per una superficie commerciale di mq. 10,50. A confine con posti auto nn. 2 e 4, corsia comune di manovra, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al foglio 10, part. 1059, sub. 505 cat. C/6, classe 5, consistenza 11mq, rendita 61,92.

Il tutto meglio descritto nella perizia depositata in atti e disponibile. Il tutto come meglio risulta dall'elaborato peritale e dal certificato di destinazione urbanistica ad esso allegato.

Valore di stima € 11.500,00

In data 20.01.2020, immediatamente prima dell'emergenza sanitaria in

all'IVG di Roma s.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno Fall. N. 653/2015 Edilgaia Srl. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

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

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

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

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

3. Contenuto dell'offerta

3.1 Offerte cartacee.



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

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

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

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

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

3.2 Offerte telematiche.

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

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 autentica e può essere allegata anche in

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. N. 653/2015 Edilgaia Srl " di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

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

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

4.2 Versamento cauzione telematica

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

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico bancario** sul conto corrente, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IT94W0200805340000106221797, specificando nella causale "Fall. N. 653/2015 Edilgaia Srl".

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a "Fall. N. 653/2015 Edilgaia Srl". Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

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

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

5. Irrevocabilità dell'offerta

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

6. Svolgimento della vendita

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

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

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza 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 non inferiori a € 5.000,00 per lotto 1 e ad € 1.000,00 per il lotto 2.

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, Dott. Giorgio Mario Calissoni, con studio in Roma, Viale Bruno Buozzi n. 53/A.

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 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.



al Notaio Incaricato dalla procedura, Dott. Giorgio Mario Calissoni, con studio in Roma, Viale Bruno Buozzi n. 53/A, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà ad effettuare ribassi di volta in volta concordati con il Curatore e/o Liquidatore, fino a quando il bene immobile non sarà definitivamente aggiudicato, sempre il tutto preventivamente autorizzato dal curatore.

9. Visione dei beni e documenti

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com www.astagiudiziaria.com www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it)



4) Eventuali altri esperimenti di vendita con ribassi del 20% fino alla vendita

Tutte le spese di procedura saranno totalmente a titolo gratuito per la procedura.

I compensi del commissionario Ivg Roma Srl saranno pari al 10% + iva (diritti di aggiudicazione) e resteranno totalmente a carico degli aggiudicatari.

==.==.==.==.==^[1]_[SEP]

Il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104 ter L.F., attesa la mancata costituzione del Comitato dei Creditori,

Chiede

che la S.V. Ill.ma voglia approvare il supplemento del programma di liquidazione ed autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, e specificamente:

per i beni immobili

1) autorizzare la vendita telematica "sincrona mista" dei lotti di beni 1) e 2) indicati in ^[1]_[SEP] premessa, al prezzo base come pure sopra indicato quale valore di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con le modalità e ^[1]_[SEP] alle condizioni previste nel presente supplemento del programma di liquidazione; ^[1]_[SEP]

2) autorizzare la nomina dell'IVG di Roma S.r.l. come delegato alla vendita de qua, ^[1]_[SEP] con la precisazione che l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl, nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi, C.F. PRCFNC50L27A241T, con sede in Roma, Via Zoe Fontana 3, ai sensi degli artt. 104 ter, comma 4, e 107, comma 1 L.F., è delegato alle procedure competitive di vendita anche ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c, e delle eventuali procedure competitive telematiche laddove ritenute più spedite per la procedura e convenienti per i creditori, ordinando alla Cancelleria di provvedere all'inserimento di tale nomina nel fascicolo della procedura; ^[1]_[SEP]



3) autorizzare la nomina di IVG di Roma S.r.l. come custode dei suddetti beni;

4) autorizzare i successivi regolamenti delle singole vendite conformi al presente supplemento del programma di liquidazione

5) autorizzare, quanto all'onere di pagamento del contributo dovuto per la pubblicazione delle vendite sul Portale delle Vendite Pubbliche, il prelievo della somma di € 100,00 (tassa ministeriale del PVP) per ogni immobile che verrà pubblicato dal c/c vincolato all'ordine del Giudice Delegato ed intestato al fallimento n. 653/2015.

Per i beni mobili

1) Autorizzare la vendita telematica dei beni mobili inventariati indicati in premessa, al prezzo base come pure sopra indicato quale valore di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con le modalità e alle condizioni previste nel presente supplemento del programma di liquidazione;

2) autorizzare la nomina di IVG di Roma S.r.l. come custode dei suddetti beni;

3) autorizzare i successivi regolamenti delle singole vendite conformi al presente supplemento del programma di liquidazione.

Con osservanza.

Roma, 28.03.2022

Il Curatore

Avv. Elena Fraternali Orcioni

