

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. N° 36/2018
ILL.MO G.D. DOTT.SSA FRANCESCA ARATARI
CURATORE: DOTT.SSA WIOLETTA PRZEKORACKA

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

IL GIORNO 10 GIUGNO 2026 ALLE ORE 17:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE

LOTTO UNICO

1) Immobile sito in Pomezia (RM), via Monachelle Vecchia, e precisamente:

Compendio immobiliare ubicato nella zona agricola del Comune di Pomezia (RM), via delle Monachelle Vecchia n. 23, che si sviluppa su un lotto di terreno di complessivi 4,5 ettari. Il terreno, compreso nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia in zona di destinazione urbanistica "H1 - Agricola" la cui superficie è complessivamente pianeggiante, si sviluppa ad una quota di circa 100 m s. l. m. e risulta ben sistemato e opportunamente dotato di sistemi di scolo primari e secondari per la regimazione delle acque in eccesso. Il terreno è completamente recintato con una rete metallica che ne cinge tutti i lati, la viabilità interna è assicurata tramite strade asfaltate. Il compendio immobiliare, avente uso agricolo ed all'interno del quale era esercitata l'attività dell'Azienda Agricola di floricultura della Ditta individuale Bernardi Massimo, è composto da gruppi di serre e locali accessori a servizio dell'attività, nonché da n. 3 abitazioni e un magazzino autonomamente funzionali, tali da non essere identificati catastalmente nel D/10. Lo stato di fatto dell'Azienda Agricola risulta conforme alla D.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 22,23,36 e 37 presso il Comune di Pomezia prot. n. 4898 del 20/01/2009. Il compendio immobiliare si compone di una serie di fabbricati indicati in perizia con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, R, Q, U, V, Z, identificati come segue:

- Fabbricato **A**: n. 3 serre aventi una superficie totale pari a 10.430,00 m², censite al Catasto Fabbricati al foglio 13, particelle 367-368-369;
- Fabbricato **B**: n. 1 serra avente una superficie pari a 457,00 m² censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1289;
- Fabbricato **C**: n. 1 cella frigorifera avente una superficie pari a 55,00 m², censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1291;
- Fabbricato **D**: n. 1 serra avente una superficie pari a 917,00 m² censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1290;
- Fabbricato **E**: n. 1 serra avente una superficie di 1.180,00 m², censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1292;
- Fabbricato **F**: n. 1 serra identificata avente superficie di 2.155,00 m², censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1293;
- Fabbricato **G**: n. 2 serre aventi rispettivamente una superficie di 533,00 m² e di 320,00 m², censite al Catasto Fabbricati al foglio 13, particelle 372-374;

- Fabbricato **H**: n. 1 deposito avente una superficie pari a 31,00 m², censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 373;
- Fabbricato **I**: n. 11 serre aventi una superficie complessiva pari a 1.380,00 m², censite al Catasto Fabbricati al foglio 13, particelle 375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385;
- Fabbricato **L**: manufatto destinato a serbatoio acqua, avente una superficie complessiva pari a 46,00 m², censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1294;
- Fabbricato **M**: n. 1 deposito avente una superficie pari a 212,00 m², censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 370;
- Fabbricato **N**: manufatto che comprende una serra e locali destinati a depositi/magazzini, aventi una superficie complessiva pari a 1.822,00 m² censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1295;
- Fabbricato **O**: Cabina elettrica - generatore ENEL superficie pari a 23,00 m² censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 371;
- Fabbricato **P**: locale ad uso magazzino avente una superficie pari a 153,00 m², censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 395;
- Fabbricato **R**: magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 397, sub. 501, categoria C/2 classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 22,41, superficie pari a 9,00 m² (per quanto riguarda questo immobile, vi è di fatto un mero errore di identificativo catastale in quanto è identificato con il subalterno 501 mentre sulla planimetria è riportato il subalterno 1);
- Fabbricato **Q** (edificio composto da tre unità immobiliari):
 - abitazione distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 394, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68, superficie complessiva pari a 88,00 m² e 18,00 m² di portico per una superficie commerciale pari a 94,30 m². All'abitazione si accede da un portico ed è composta da soggiorno, una camera, cucina e un bagno;
 - magazzino avente una superficie pari a 52,00 m², distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 394, sub. 2;
 - locale deposito avente superficie pari a 51,00 m², distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 394, subalterno 3;
- Manufatto identificato con la lettera **Z** (benché privo di identificativo catastale risulta realizzato con autorizzazione n. 216/93 del 07/12/1993 di cui al progetto n. 46902 del 30/11/1993 per la realizzazione di "un locale tecnico a protezione delle apparecchiature del pozzo esistente") realizzato a protezione del pozzo, con struttura mista muratura e cemento armato di superficie pari a 9,45 m².

I manufatti identificati alle lettere M, R, H e Q, sono stati realizzati ante 1960.

All'interno dell'Azienda sono presenti degli edifici, o porzioni di essi, **non legittimati** e pertanto occorre procedere con la demolizione di detti manufatti, identificati con le lettere U, V, Q, H:

1. Serre identificate con la lettera **U**: trattasi di serre in totale stato di degrado, in gran parte crollate con struttura portante in pilastri prefabbricati che sostengono la copertura a doppia falda con struttura a capriate in legno. La superficie risulta circa 4.200,00 mq il costo di demolizione a corpo è stimato a 42.000,00 €;

2. Tettoia identificata con la lettera **V**: trattasi di serre con struttura portante in pilastri prefabbricati che sostengono la copertura a doppia falda con struttura a capriate in legno. La superficie è circa 220,00 mq il cui costo di demolizione a corpo è stimato a 6.000,00 €;

3. Abitazione identificata alla lettera **Q**: trattasi di immobile su un unico livello composto da soggiorno, una camera, cucina e un bagno al quale si accede attraverso un portico che allo stato attuale risulta chiuso da infissi di vetro e alluminio creando di fatto una veranda, pertanto si prevede lo smontaggio degli infissi in vetro e alluminio a chiusura del portico il cui costo di demolizione a corpo è stimato a € 1.200,00.

4. Per l'edificio identificato alla lettera **H** (fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, realizzato su due livelli con accesso al secondo livello mediante scala esterna) da un'analisi delle planimetrie catastali depositate gli atti, l'immobile è composto solamente dal piano terra ad uso deposito, mentre da sopralluogo eseguito risulta presente anche il piano primo con accesso da scala esterna anch'essa non rappresentata in planimetria, di cui non si ha riscontro né dal punto di vista urbanistico/edilizio né dal punto di vista catastale e si rimanda ad una valutazione esecutiva delle opere da demolire (piano primo) senza pregiudicarne la statica, oppure in virtù di quanto previsto all'art. 34 comma 2 del d.P.R. n. 380/01 che cita *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"* l'eventuale legittimazione dello stesso.

Il complesso immobiliare è parzialmente locato, giusto contratto registrato presso l'AdE di Pomezia il 31/10/2017, numero 005389; nello specifico sono state concesse in locazione le serre censite al Catasto Fabbricati con le particelle n° 1289, 1291, e parte della 367 (un magazzino, una cella frigorifera e una porzione di serra), per un canone mensile pari ad € 700,00.

2) Immobile sito in Pomezia (RM), via Monachelle Vecchia, e precisamente: Piena proprietà di una Abitazione (indicata in perizia come "S") - riportata al catasto fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 13, particella 1287, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92, composta da due stanze, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, in buono stato manutentivo, superficie complessiva 46,00 m² e 24,00 m² di portico, superficie commerciale pari a 54,40 m².

L'immobile è attualmente occupato *sine titulo* e sarà liberato all'atto di compravendita. Realizzata con struttura in legno che poggia su basamento in muratura, con copertura a falde, la cui altezza interna al controsoffitto è pari a 2,70 m. Attualmente l'approvvigionamento idrico è soddisfatto dalla fornitura di acqua derivante dall'azienda agricola adiacente. È stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 1309/94.

3) Immobile sito in Pomezia (RM), via Monachelle Vecchia, e precisamente: Piena proprietà di una Abitazione (indicata in perizia come "T") - riportata al catasto fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 13, particella 1288, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 232,40, composta da tre camere, una cucina, un disimpegno e due bagni, in buono stato manutentivo, superficie complessiva 102,00 m² e 15,00 m² di portico, superficie commerciale pari a 107,25 m². L'immobile è attualmente occupato *sine titulo* e sarà liberato all'atto di compravendita.

Realizzata con struttura in legno che poggia su basamento in muratura, con copertura a falde, la cui altezza interna al controsoffitto è pari a 2,70 m. Attualmente l'approvvigionamento idrico è

soddisfatto dalla fornitura di acqua derivante dall'azienda agricola adiacente. È stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 1309/94.

Prezzo base d'asta euro € 207.360,00, oltre oneri di legge, se dovuti.

STATO DI OCCUPAZIONE: In corso di liberazione.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

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

1. Oggetto della vendita

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

2. Modalità di presentazione dell'offerta

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

Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dall' IVG di Roma s.r.l. all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'IVG di Roma s.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 10 GIUGNO 2026 ore 17:00 *"Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I."*. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

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

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

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

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

3. Contenuto dell'offerta

3.1 Offerte cartacee.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

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

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

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

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

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

3.2 Offerte telematiche.

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

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*".

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione 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 "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*" 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**. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, IBAN IT18Z0569603227000004403X62 intestato a "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*", specificando nella causale "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*". 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: IT54D0707611500000000304457.

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 120 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

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, Notaio Antonio Piccolo, in Velletri (RM), viale dei Volsci n. 71.

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 la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

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

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

7. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante consegna al Curatore di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT18 Z056 96032270 0000 4403 X62 specificando nella causale "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*" oggetto dell'aggiudicazione entro 5 giorni prima della data della stipula.

Nel medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505 specificando nella causale "*Fallimento n. 36/2018 Bernardi Massimo D.I.*" entro 5 giorni prima della data della stipula.

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

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

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di

prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

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

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Incaricato dalla procedura, Notaio Antonio Piccolo, in Velletri (RM), viale dei Volsci n. 71 un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

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

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

8. Pubblicità

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.

9. Visione dei beni e documenti

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

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

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

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

10. Conformità Catastale - Ape - Cdu

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere conformi all'intestazione catastale e alla planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Tutte le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti e le certificazioni richieste dalle attuali normative (ipotecaria, catastale, urbanistica, energetica, ecc.), dovranno essere sostenuti a cura della parte aggiudicataria, che dovrà fornire la relativa documentazione al notaio nei termini stabiliti per il perfezionamento della vendita. Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, entro gg 120 (centoventi) dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita; il tutto con esonero da qualsivoglia responsabilità per gli organi della procedura e per il notaio rogante.

11. Regime Fiscale

La vendita degli immobili sarà assoggettata al regime fiscale come per legge, pertanto, sarà assoggettata a imposta di Registro. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.