



**TRIBUNALE DI ROMA**  
**sezione fallimentare**

Fallimento: **COGEN srl n° 434** anno: **2019**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Bordo** Curatore: **Dott. Oreste Giarrusso**

**AVVISO DI VENDITA MOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA**  
**ASINCRONA**

Industrial Sales S.r.l., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**AVVISA**

che il giorno 07/07/2026 alle ore 12:00 tramite la piattaforma <https://industrialsales.fallcoaste.it> procederà alla vendita senza incanto dei beni di seguito descritti con la modalità telematica asincrona, alle condizioni indicate nei paragrafi seguenti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e non potrà essere revocata per alcun motivo.

La vendita avverrà in un unico lotto al prezzo base di euro **4.068,00**

**INDUSTRIAL SALES**

Terreno area fabbricabile nel Comune di Veroli (FR) fg 98 part. 163 sub. 1;
Terreno seminativo nel Comune di Veroli (FR) fg. 98 part. 1002 classe 4 sup 2930 mq;
Terreno area fabbricabile nel Comune di Veroli (FR) fg. 98 part. 164 sub 3;
Terreno uliveto nel Comune di Veroli (FR) fg. 98 part. 164 partita 2241 classe 4 sup 1970 mq;
Terreno bosco alto classe 2 fg 98 part. 166 partita 2241 mq 1030;
Terreno bosco alto classe 3 fg 98 part. 615 partita 2241 mq 130;

CAUZIONE 10% PREZZO BASE RILANCIO € 500,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali e, se indicati, saranno considerati come non apposti, con ogni relativa conseguenza in ordine all'ammissione dell'offerta alla vendita.**

**Per la visione dei beni/documentazione, gli interessati potranno contattare Industrial Sales Srl , ai seguenti recapiti: telefono 351/4673748, e-mail [info@i-asta.it](mailto:info@i-asta.it),**

**CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili telematiche tramite la piattaforma <https://industrialsales.fallcoaste.it>; indicazioni operative per la partecipazione possono essere consultate all'indirizzo <https://industrialsales.fallcoaste.it>

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere caricata sulla predetta piattaforma entro le ore 08:00 del giorno fissato per la vendita telematica.

**L'offerta potrà essere effettuata:**

Personalmente;

Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;

Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);

A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più beni il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli beni. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati:**

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);

la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

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);

se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);

se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto nel nostro Paese dello specifico bene oggetto di vendita;

se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato **Industrial Sales Srl**, recante codice **IT 75 Q 02008 38864 000106608212**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "434/2019 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le ore 09:00 del giorno dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

#### **Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://industrialsales.fallcoaste.it> solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo);

la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, **di 3 (tre) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni lavorativi successivi alla chiusura dell'asta, ai soggetti non divenuti aggiudicatari sarà restituito l'importo versato a titolo di cauzione esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il relativo versamento.

Si fa presente che il giudice con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>^</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla [industrialsales@altapec.it](mailto:industrialsales@altapec.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

Termini di pagamento del prezzo

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, dell'IVA è di 60 giorni;**

**il termine per il versamento del compenso 3% della società incaricata, è di 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione;

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'aggiudicatario e saranno determinati sul valore di aggiudicazione nella seguente

misura:

-del **3% oltre IVA** per importi fino a 10.000 €;

-per importi inferiori a 10.000€ un importo fisso pari a euro 500,00 oltre iva

e dovranno essere versati sul conto della Industrial Sales srl IBAN: IT 75 Q 02008 38864 000106608212

In ogni caso, gli onorari d'asta saranno versati direttamente ad Industrial Sales S.r.l. dall'acquirente aggiudicatario e saranno alla stessa dovuti anche qualora la vendita venga conclusa direttamente con la procedura, al di fuori degli esperimenti telematici di vendita.

Dovrà inoltre essere versato un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Notaio incaricato della stipula dell'atto di vendita, il quale provvederà a comunicarne gli estremi all'aggiudicatario;

**Versato interamente il prezzo di vendita e gli onorari d'asta, la Curatela provvederà a relazionare al G.D. il quale autorizzerà l'aggiudicazione definitiva dei beni e l'immissione dell'acquirente nel possesso degli stessi.**

I beni saranno aggiudicati alle condizioni di cui infra, fermo restando che Industrial Sales S.r.l. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e che verranno quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, per i beni mobili iscritti in pubblici registri il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, fatta eccezione per quelle non cancellabili.

#### **Trasferimento di proprietà.**

Le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate mediante apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dei beni. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il compenso del Notaio per la cancellazione saranno a carico dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 comma 1 CCII), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento dei beni avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio incaricato.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri, anche fiscali, connessi alla vendita, al ritiro e pieno utilizzo dei beni, cancellazione di eventuali gravami pendenti, All'esito dell'avvenuto pagamento di tutti i saldi prezzo relativi alla vendita e al completamento delle operazioni amministrative da parte del Soggetto specializzato, l'aggiudicatario dovrà completare il ritiro dei beni, entro i successivi 10 giorni dalla data di notifica del provvedimento di aggiudicazione definitiva e dell'autorizzazione all'immissione in possesso dei beni Decorso tale termine per ogni giorno di ritardo nel ritiro integrale dei beni è prevista una penale pari ad € 1.000,00.

I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura. Nessuna eccezione può essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri.

Per maggiori informazioni e per l'eventuale visione dei beni contattare il responsabile della procedura al seguente recapito telefonico 351/4673748 oppure via e-mail [appuntamenti@i-asta.it](mailto:appuntamenti@i-asta.it)

Per la partecipazione alla vendita si invita a prendere del regolamento d'asta.



**INDUSTRIAL SALES**

**PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:  
sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)  
sul sito internet [www.Fallcoaste.it](http://www.Fallcoaste.it) unitamente alla eventuale relazione peritale sui vari social network

**VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Industrial Sales S.r.l., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Industrial Sales s.r.l. ai seguenti recapiti:  
telefono: 351/4673748 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00;

email: [info@i-asta.it](mailto:info@i-asta.it)

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Li 21/05/2026

Per il curatore  
Dott. Oreste Giarrusso

**INDUSTRIAL  SALES**