

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE
SEZIONE XIV - FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Laura Magliulo
Commissari Giudiziali: Dott. Francesco Giustiani; Avv. Federica Marziale; Avv. Anna Rossi
Liquidatore Giudiziale: Dott. Paolo Carbone

REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ TELEMATICA

Data e ora della vendita: **16 SETTEMBRE 2026 H 15:00**

Oggetto della vendita: Lotto Unico composto da immobile a destinazione cinematografica (cat. D/3) convenzionalmente denominato "EX CINEMA FULGOR", situato in via Maso Finiguerra 22 – 50123 Firenze (FI).
Riferimenti catastali: Foglio 164 – Particella 240 – Subalterno 500

Base d'asta: **€ 1.550.000,00** (Euro unmilione cinquecentocinquanta/00)
[corrispondente al valore di un'offerta irrevocabile di acquisto spontaneamente pervenuta alla procedura ("Offerta Originaria")] oltre imposte e tributi (tra cui l'IVA, se dovuta), spese di vendita dell'immobile, nonché ogni altro onere connesso o previsto, come anche più avanti meglio indicato.

Stato di occupazione: libero da persone e cose (fatta eccezione per quanto ivi eventualmente presente, che si intende trasferito unitamente ai cespiti, anche in relazione ad eventuali costi di smaltimento, espressamente a carico dell'acquirente).

1. Condizioni generali

La partecipazione alla procedura comporta piena conoscenza, da parte di ciascun partecipante, di tutta la documentazione tecnica, catastale, urbanistica e amministrativa resa disponibile, con esonero da qualsivoglia responsabilità della procedura.

La vendita del bene, dovendosi considerare come vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti anche se occulti.

Conseguentemente, i beni sopra descritti sono posti in vendita, come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia, neanche per vizi occulti, mancanza di qualità o evizione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, vincoli ed obblighi esistenti, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2. Modalità di vendita e di presentazione di offerte

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica** 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.fallcoaste.it.

Entro le ore 23:59 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta, le offerte di acquisto dovranno pervenire per via telematica, sul sito 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" e infine perfezionando l'iter mediante invio di apposita PEC come più avanti meglio indicato. In ogni caso, 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 della Giustizia.

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 nella misura di € 16,00 (euro sedici/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>.

3. Contenuto dell'offerta

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e, pertanto, a titolo esemplificativo, devono contenere:

- a) per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, 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 ovvero unito civilmente, il regime patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (ovvero dai soggetti esercitanti la patria potestà), previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) 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, REA, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, 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;
- c) 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;
- d) i dati identificativi del Lotto Unico Immobiliare per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento (ossia "EX CINEMA FULGOR");
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente regolamento;
- f) 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);
- g) la dichiarazione di presa visione della perizia in atti e di non aver nulla da eccepire, con espressa indicazione di aver visionato e di ben conoscere e accettare i beni e il loro stato;
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta e i documenti allegati – nel formato del file di offerta criptata, unitamente al file della ricevuta del bollo – dovranno essere inviati, secondo le previsioni del "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia, all'indirizzo di posta elettronica certificata del medesimo Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n), D.M. 32/2015.

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

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) certificato, anche contestuale, di famiglia, residenza e matrimonio;

- c) copia della contabile attestante il versamento della cauzione secondo le modalità del successo punto 4.2 (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- d) 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;
- e) 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;
- f) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- g) 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;
- h) il presente provvedimento e regolamento datato e sottoscritto in ogni pagina, per conoscenza e integrale e incondizionata accettazione di tutte le condizioni ivi indicate;
- i) 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);
- j) dichiarazione sostitutiva ex art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 circa l'assenza di procedimenti penali pendenti, l'inesistenza di cause ostative a carico dei titolari di cariche nell'impresa di cui all'art.10 L. 3/5/1965 n. 575 e succ.mod. e all'art.67 D.lgs. n.159/2011 (Disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o procedure fallimentari, o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui i soggetti hanno la loro sede legale, anche conclusi ed omologati nel quinquennio precedente;
- k) dichiarazione sostitutiva ex art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità e di possedere i requisiti di legge per la presentazione dell'offerta e di non essere assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile.

L'offerta vincolante deve altresì contenere la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica, nonché alle trascrizioni, gravami e vincoli esistenti, 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 e di non aver nulla da eccepire in proposito.

In ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto unico, anche se difforme dalle risultanze della perizia di stima depositata agli atti della Procedura.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate;
- c) offerte separate per i beni posti in vendita in lotto unico;
- d) offerte per persona da nominare;
- e) offerte ad un prezzo inferiore a quello base.

4. Modalità di versamento della cauzione

Partecipando alla gara mediante offerta telematica, oltre che alla registrazione al portale, l'Offerente sarà tenuto al versamento della cauzione mediante bonifico bancario.

Più precisamente, gli interessati alla partecipazione, presa visione dell'importo, dovranno provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione – che dovrà essere pari al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto – a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato all'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l. alle coordinate IBAN: **IT54D0707611500000000304457**, specificando nella causale “cauzione C.P. 7/2020 ELEVEN FINANCE S.R.L. IN LIQ.NE - EX CINEMA FULGOR”.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari all'**1,00%** (uno per cento) del prezzo offerto, oltre **IVA** (22%), a mezzo bonifico bancario sul conto intestato all'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l. alle coordinate IBAN: **IT54D0707611500000000304457**, specificando nella causale “diritti di vendita C.P. 7/2020 ELEVEN FINANCE S.R.L. IN LIQ.NE - EX CINEMA FULGOR”.

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.

5. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente (incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria) anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'asta si espleteranno, presso la sede operativa dell'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l., a decorrere dall'orario precisato nel presente avviso.

Un incaricato dell'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l. utilizzerà il portale www.asteivg.fallcoaste.it.

Le buste telematiche 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 dovranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto, a pena di invalidità.

Ciascun Offerente (incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria, che, in tal caso, dovrà rinnovare l'offerta in via telematica, nei termini del presente bando) 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.

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, 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, incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria, se avrà rinnovato l'offerta in via telematica, nei termini del presente bando), potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, **con rilanci non inferiori a € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).**

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 (incluso anche l'offerente di cui all'Offerta Originaria, se del caso).

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente (incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria) anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Resta inteso che entro la scadenza del termine indicato per la presentazione delle offerte, in assenza di ulteriori e valide offerte migliorative rispetto all'Offerta Originaria, quest'ultima sarà considerata ai fini dell'aggiudicazione diretta.

Le cauzioni costituite verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari cura dell'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l.

La cauzione dell'offerente provvisoriamente aggiudicatario sarà rimessa dall'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l. a favore della procedura, sul conto del Liquidazione Giudiziale, vincolato all'ordine dei Commissari Giudiziali, salvo contrarie indicazioni degli Organi della procedura. Nel caso in cui dovesse essere necessario restituire la medesima cauzione dopo che sia stata incamerata dalla Procedura, provvederà quest'ultima, previa autorizzazione dei competenti Organi della Procedura.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

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

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti al Notaio designato dalla Procedura, nelle forme e con le modalità di legge e con oneri a carico dell'acquirente.

Il Notaio designato dalla procedura, difatti, curerà la predisposizione dell'atto di trasferimento dei beni in discorso, una volta definitivamente aggiudicati, nonché ogni ulteriore incombente a ciò necessario, il tutto con oneri a carico dell'acquirente.

Sono comunque fatte salve le disposizioni della Legge Fallimentare.

In particolare, la Procedura e gli Organi della procedura, in ogni momento del procedimento e fino al perfezionamento della vendita, avranno sempre facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, anche e specie nei casi dei cui all'art. 108 Legge Fallimentare, determinando, se del caso, le modalità di una eventuale ulteriore gara ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita, senza che i concorrenti (incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria) 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.

In quest'ottica, l'aggiudicazione diverrà definitiva in assenza di contrarie indicazione da parte degli Organi della Procedura e previa comunicazione dell'avvio del procedimento competitivo ai creditori ipotecari, pignorati o comunque muniti di privilegio speciale, a cura del delegato alle vendite.

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

7. Pagamento del prezzo e di ogni altro onere

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo dell'aggiudicazione (oltre IVA se applicabile), entro il termine massimo di **120** (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque con accredito a favore del beneficiario entro il terzo giorno lavorativo antecedente al rogito di compravendita (escludendo, pertanto, dal computo a ritroso il sabato e i festivi), termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza, con incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (oltre IVA se applicabile) e gli ulteriori oneri dovuti (come anche più avanti chiariti) dovrà essere versato nei termini suddetti, mediante consegna alla Procedura di assegni bancari circolari non trasferibili intestati alla "C.P. 7/2020 ELEVEN FINANCE S.R.L. IN LIQ.NE" da consegnarsi al Liquidatore Giudiziale ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine dei Commissari

Giudiziali, alle coordinate che saranno comunicate specificando nella causale “saldo C.P. 7/2020 ELEVEN FINANCE S.R.L. IN LIQ.NE – EX CINEMA FULGOR”.

Nei termini suddetti, ove non già corrisposto, dovrà essere anche versato dall’aggiudicatario l’eventuale saldo del compenso dovuto all’IVG di Roma S.r.l., pari all’**1,00%** (uno per cento), oltre **IVA** (22%), da calcolare sul prezzo di aggiudicazione, alle coordinate IBAN: IT71M0200805162000103226204 specificando nella causale “saldo diritti di vendita C.P. 7/2020 ELEVEN FINANCE S.R.L. IN LIQ.NE - EX CINEMA FULGOR”.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all’aggiudicatario ovvero il mancato tempestivo versamento del prezzo e di ogni accessorio comporteranno le decadenze dell’aggiudicatario, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

Difatti, 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.

All’esito dell’avvenuto versamento di tutto quanto dovuto e della sottoscrizione dell’atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza della Procedura, provvederà, con decreto, ad ordinare, nei limiti del possibile, 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 sui beni, ai sensi dell’art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (IVA inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle dette eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono ad esclusivo carico dell’aggiudicatario, che dovrà far eseguire la cancellazione delle stesse a cura del Notaio designato dalla procedura.

L’aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, a mezzo di assegni circolari ovvero bonifico bancario intestati al Notaio designato dalla procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita e alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Quanto appena detto fermi gli ulteriori oneri comunque dovuti a carico dell’acquirente di cui più avanti.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente sarà tenuta a dare 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, anche come caso di vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore, ai sensi dell’art. 1488 c.c. (per cui con l’esonero di cui al comma 2 di tale disposizione normativa).

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, nonché 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, rinunciando l’offerente – con la sola partecipazione alla presente procedura competitiva – a qualsivoglia pretesa nei confronti del Venditore, della Procedura, degli

Organi della Procedura, nonché degli ausiliari e dei professionisti da quest'ultimo incaricati.

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

Inoltre – tenuto anche conto dell'indirizzo giurisprudenziale per cui le previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L. 122/2010) sono applicabili ai soli casi di compravendita conclusa "tra privati" (espressione, quest'ultima, di autonomia negoziale tra le parti) e non anche alle ipotesi di vendite eseguite in sede concorsuale (anche nell'ipotesi in cui il trasferimento si verifichi all'esito di procedura competitiva ex art. 108 Legge Fallimentare e l'atto di trasferimento sia demandato ad un Notaio e non al Giudice Delegato) – eventuali regolarizzazioni catastali, di qualsiasi natura, dovranno essere eseguite da tecnico designato dalla procedura a spese dell'acquirente (con ciò intendendosi anche gli oneri tecnici, gli accessori e tutte le imposte, tasse, sanzioni, interessi e bolli connessi alle attività da eseguirsi, nessuna esclusa) prima della stipula del rogito notarile di vendita (ove ritenuto dalla Procedura, a insindacabile decisione di quest'ultima), senza possibilità di domandarne il rimborso o l'anticipazione dei relativi oneri, di qualsiasi natura, alla procedura stessa e senza che possa insorgere alcuna responsabilità del Venditore, della Procedura e degli Organi della Procedura, neanche risarcitoria, per eventuali diverse interpretazioni delle citate previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L. 122/2010) che dovessero essere, in qualsiasi sede, *medio tempore* o successivamente alla vendita (e per i relativi effetti). Detti oneri, pertanto, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e dovranno essere corrisposti secondo necessità, comunque non oltre il momento della richiesta degli stessi da parte della procedura o di professionisti da questa incaricati, a carico dell'acquirente (al più tardi entro la data di stipula del rogito notarile ovvero entro il diverso termine, maggiore o minore, che sarà indicato dalla procedura). Lo stesso varrà per i costi connessi alla redazione degli attestati di prestazione energetica ("APE"), da eseguirsi a cura di tecnico designato dalla Procedura.

In ogni caso, al più tardi entro la data della stipula del rogito notarile di compravendita (ovvero nel diverso termine, maggiore o minore, che sarà indicato dalla procedura) dovranno essere rimborsati alla procedura le spese di vendita (quali le spese di pubblicità PVP), fermo il pagamento diretto degli oneri dell'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l.; di conseguenza, i suddetti costi si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e si intendono a carico dell'acquirente.

È esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'immobile sorti prima dell'efficacia del contratto definitivo di cessione.

8. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per l'asta sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it e sui siti www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.asteivg.fallcoaste.it

9. Visione dei beni e documenti

Gli immobili saranno visionabili, previa prenotazione sul PVP, tramite appuntamento con l'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l., ai numeri 06/83751507 - 392/9213488 (rif. Dott. Massimo Moschella, salvo ovvero altri), posta elettronica ordinaria visite.fallimenti@ivgroma.it, posta elettronica certificata fallimenti.ivgroma@legalmail.it; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche ("PVP") all'indirizzo www.pvp.giustizia.it ovvero, se del caso, su www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com e www.asteivg.fallcoaste.it, e, per quanto non reperibile *online*, presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma - Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli S.r.l., cui potrà esserne fatta richiesta ai contatti sopra indicati e che saranno resi ostensibili con i necessari *omissis* dei dati sensibili, il tutto nei limiti di quanto opportuno, per come sarà stabilito anche dalla Procedura, a suo insindacabile giudizio, previa sottoscrizione di appositi impegni di riservatezza.

Eventuali difformità delle offerte, in ogni loro componente, rispetto alle previsioni del presente regolamento saranno considerate come ostative alla partecipazione alla gara, salvo diversa indicazione e valutazione della Procedura e/o del Delegato alle Vendite, a loro insindacabile giudizio.

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

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche, nonché del Regolamento UE 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'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. Presentando l'offerta, espressamente si fornisce ogni consenso in proposito, nonché a tutto quanto previsto dal presente regolamento.