

V. anche gli artt. 41 co. 4/104 ter/107 L.F. e 390 CCII
(cfr.: Cass., n. 17049/17), si autorizza quanto richiesto.
Manda alla Cancelleria per quanto di competenza
Il G.D.
Dott. Marco Pietricola

12/03/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
FALLIMENTO N. 60/2021 “LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ.NE”
GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARCO PIETRICOLA
CURATORE: DOTT. MAURIZIO DE FILIPPO

II Istanza di autorizzazione ex art. 104 ter, VIII[^] co., L.F. vendita del Lotto 5
(Bene n. 12)

Il sottoscritto Dott. Maurizio De Filippo, nella qualità di Curatore del fallimento indicato in epigrafe, espone quanto segue

premessato che

- con sentenza del 20.12.2021 il Tribunale di Latina ha dichiarato il fallimento della “Lippina Immobiliare S.r.l. in liquidazione”;
- la società fallita è risultata proprietaria di diversi immobili nella provincia di Latina, alcuni di questi coinvolti in procedure esecutive;
- con provvedimento del 31.10.2022 il Sig. Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione depositato in atti, ai sensi dell’art. 104-ter, I[^] comma, LF e dell’art. 41, IV[^] comma, LF;
- n data 21 e 28 maggio 2024, il perito stimatore designato, nella persona dell’Ing. Angelo Maria Noce, ha trasmesso la perizia di stima relativa ai beni immobili di proprietà della società fallita non oggetto di procedura esecutiva (**All. 1**);
- in particolare, il citato perito ha costituito i seguenti lotti, da porre in vendita ai prezzi di stima indicati nella sottostante tabella:

LOTTO	Descrizione del bene	Valore di stima
1)	Appartamento, e relative pertinenze, ubicato in Fondi (LT), Via V. Gioberti n. 128 ang. Via Genova, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 4 e 7 graffiati	€ 182.490,00
2)	Locale deposito di 88 mq, categoria C/2, ubicato in Fondi (LT), Via Genova n. 37, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 6	€ 31.500,00
3)	Terreno a destinazione agraria, qualità agrumeto/uliveto, di mq complessivi 3.733, ubicato in Fondi (LT), nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, censito al catasto Terreni al fg. 26, part. 237-502 - 503 - 504 -505 - 534 - 634	€ 17.918,00
4)	Terreno a destinazione agraria, qualità agrumeto, di mq complessivi 1.229, ubicato in Fondi (LT), nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Appia, censito al catasto Terreni al fg. 27, part. 319 - 320	€ 6.145,00
5)	Terreno, sfruttabile ai fini dell’edificazione per una cubatura massima di 840mc, di mq complessivi 1.331, ubicato in Fondi (LT), Via Sette Acque, censito al catasto Terreni al fg. 45, part. 2193	€ 16.800,00
6)	Terreno a destinazione agraria, qualità pascolo, di mq complessivi 5.786, ubicato in Sperlonga (LT), Via Flacca, censito al catasto Terreni al fg. 4, part. 27 e 589	€ 52.074,00

- inoltre, il succitato perito ha riscontrato che una piccola porzione del suindicato lotto 5), di circa 110 mq, era condotta in locazione da parte di : forza del contratto stipulato con la fallita in data 2.9.2015¹;
- con istanza del 04.06.2024 la Curatela ha richiesto l’autorizzazione alla vendita del suddetto bene (Lotto 5), unitamente agli altri immobili di proprietà del fallimento (Lotti 1,2,3,4 e 6) non oggetto di procedura esecutiva;
- con provvedimento del 26.09.2024, il Sig. G.D. ha rigettato la richiesta limitatamente al

¹ A tal proposito si precisa che in data 30.5.2023 la Curatela ha comunicato alla suindicata società la disdetta di tale contratto con effetto dal 03.06.2024



Lotto 5 (Bene n. 12), rilevando la presenza di una occupazione da parte di e l'opportunità di evitare potenziali contenziosi connessi alla vendita di un bene non libero;

- all'esito delle operazioni esecutive, in data 10 dicembre 2025 l'Ufficiale Giudiziario ha eseguito lo sfratto, con immissione in possesso dell'area in favore della procedura fallimentare, come da verbale redatto e comunicato alla Curatela (**All. 2**);
- con successivo provvedimento del 03.01.2026, il Sig. G.D. (**All. 3**), preso atto del sopravvenuto rilascio del bene, ha disposto che la Curatela provvedesse ad aggiornare la stima in atti ai sensi dell'art. 87 L.F. relativamente al Lotto n. 5, in ragione del verbale di rilascio del 10.12.2025;
- in adempimento a tale indicazione, la Curatela, con PEC dell'08.01.2026, ha richiesto all'Ing. Angelo Maria Noce, già nominato perito estimatore della procedura, di procedere all'aggiornamento dell'elaborato peritale relativo al bene n. 12 (lotto 5);
- il professionista incaricato ha quindi trasmesso relazione peritale aggiornata che si deposita agli atti della procedura (**All. 4**), nella quale viene descritta la situazione attuale del bene, evidenziando che a far data dal 10.12.2025 il terreno risulta restituito alla piena disponibilità della procedura e quindi nello stato libero. Il perito ha altresì precisato che la stima era stata già effettuata considerando il bene nello stato libero, ragione per cui il valore di stima rimane invariato, pari ad € 16.800,00. Pertanto, il Lotto 5 (Bene n. 12) risulta oggi nella piena ed esclusiva disponibilità della procedura, in condizioni conformi allo stato libero già considerato nella perizia di stima. Al bando di vendita verranno allegati, per completezza informativa nei confronti dei potenziali offerenti tanto la perizia di stima del 27.05.2024 che la relazione peritale aggiornata redatta dall'Ing. Angelo Maria Noce;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Curatore

Chiede

che la S.V. Ill.ma voglia

- a. autorizzare, ai sensi dell'art. 104 ter L.F., l'esecuzione della vendita telematica asincrona mista del Bene N. 12, LOTTO 5) – Terreno di qualità agrumeto ubicato in Fondi (LT), Via Sette Acque, censito al catasto Terreni al fg. 45, part. 2193 (mq 1.331), al prezzo base di € 16.800,00- con le modalità ed alle condizioni indicate nel programma di liquidazione approvato in data 31.10.2022, trascritte a seguire;
- b. confermare, anche in questo caso, la delega alla società I.V.G. di Roma S.r.l. (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Roma) di tutte le operazioni di vendita e dei relativi adempimenti pubblicitari



CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Così come stabilito nel programma di liquidazione, "... la procedura competitiva di vendita si svolgerà secondo la modalità telematica "sincrona mista", 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).

La gara si articolerà nelle seguenti fasi:

- 1^ esperimento di vendita al prezzo base stimato;
- in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita, 2^ esperimento al prezzo base ribassato del 20%;
- in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita, 3^ esperimento al prezzo base ribassato del 20%;
- in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita, 4^ esperimento al prezzo base ribassato del 25%;
- in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita, 5^ esperimento al prezzo base ribassato del 25%;
- in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita, 6^ esperimento di vendita ad offerta libera (durata 7 giorni consecutivi).

Per l'espletamento delle attività connesse alla vendita il Curatore intende avvalersi dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma (d'ora innanzi, IVG di Roma S.r.l. o anche semplicemente IVG), a cui delegherà l'attività di custodia e le attività connesse all'espletamento della gara (i.e.: pubblicazione degli avvisi di vendita, ricevimento delle offerte, verifica della loro ammissibilità, svolgimento della gara tra gli offerenti, aggiudicazione, sopralluoghi e visite); onde consentire l'operatività di IVG di Roma S.r.l., la Cancelleria dovrà provvedere ad inserire la nomina di quest'ultima ad ausiliario alla vendita nel fascicolo della Procedura.

Il corrispettivo spettante ad IVG (pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva) e le spese per l'espletamento di tutte le attività saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario, non gravando in alcun modo sulla massa dei creditori.

1. Condizioni generali 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 trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi, come descritti in perizia. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o da ulteriore degrado delle attuali condizioni del complesso immobiliare-, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sul soggetto offerente grava l'onere di prendere visione del lotto oggetto di interesse e della perizia, con i relativi allegati, nonché di effettuare le proprie verifiche finalizzate all'acquisto. La partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, amministrativa, di consistenza del lotto in vendita, nonché accettazione delle condizioni di vendita indicate nel relativo annuncio.

2.1 Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto cartacee dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna a mano - presso la sede



operativa dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 -, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Tale termine di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Il rischio che la consegna per posta non venga effettuata entro il suddetto termine rimane esclusivamente a carico del mittente/offrente; infatti, 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. 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.

A pena d'esclusione, l'offerta dovrà essere inserita in un plico chiuso e controfirmato, su almeno uno dei lembi di chiusura, da chi deposita l'offerta. Sul plico dovrà essere indicata **ESCLUSIVAMENTE** la dicitura "offerta segreta - asta del giorno.....". Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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 da € 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 codice fiscale, lo stato civile (e, ove coniugato, il regime patrimoniale), il domicilio del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché il recapito telefonico e gli indirizzi mail e PEC, presso cui il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni. L'offerente dovrà allegare all'offerta copia fotostatica di un suo valido documento di riconoscimento (nonché, eventualmente, di quello del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all'offerta, in copia autentica);
 - per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, l'indirizzo PEC, il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste. Il legale rappresentante della società offerente dovrà allegare all'offerta il certificato del registro delle imprese da cui risultino i propri poteri, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i relativi poteri (tali documenti dovranno avere una data risalente a non più di tre mesi prima dell'offerta); dovrà altresì allegare il proprio valido documento di riconoscimento;
- b) l'indicazione del lotto per il quale l'offerta viene presentata e della relativa procedura di riferimento, ossia "Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione— Trib. Latina";
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e notarili, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 3;
- f) l'espressa dichiarazione di: I) aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita, che si intendono interamente compresi ed accettati; II) di accettare che il bene sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; III) che la vendita è a corpo e non a misura, con tutti i relativi oneri, diritti ed



obblighi di legge; IV) di accettare che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità e V) che conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;

- g) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta per una durata di 120 giorni. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile.
- h) la procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente, o l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone fisiche, che in tal caso dovranno individuare un delegato che le rappresenti in ogni fase della procedura di vendita).

Il partecipante alla gara potrà agire esclusivamente in proprio: sarà quindi prima offerente, poi eventualmente aggiudicatario ed infine nuovo proprietario/intestatario del lotto. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; non sarà possibile presentare offerte "per persona da nominare".

Inoltre, non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso, offerte per titolo diverso dall'acquisto o offerte condizionate.

2.2 Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta telematica

Entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta, le offerte telematiche dovranno essere presentate, accedendo al sito www.asteivg.com (www.asteivg.falcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il lotto 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 sul sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita 120 / 180 minuti prima della gara.

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.

Le Offerte telematiche devono, inoltre, essere conformi 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, 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), 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 regolamento di gara. 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 (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all'offerta, in copia autentica);

- *i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione– Trib. Latina";*
- *l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;*
- *il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);*
- *l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);*
- *l'espressa dichiarazione di: I) aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita, che si intendono interamente compresi ed accettati; II) di accettare che il bene sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; III) che la vendita è a corpo e non a misura, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge; IV) di accettare che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità e che conseguentemente, V) l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;*
- *la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta per una durata di 120 giorni. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile;*
- *la procura (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente, o l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone fisiche, che in tal caso dovranno individuare un delegato che le rappresenti in ogni fase della procedura di vendita) è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

L'offerta e i documenti allegati devono essere 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) del D.M. 32/2015.

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

- *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;*
- *visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, e copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante.*

3.Modalità di versamento della cauzione

3.1 Versamento cauzione in caso di offerta analogica

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi uno all'ordine del "Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione- Trib. Latina" di importo pari 20% (venti per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3%, oltre IVA, del prezzo offerto, a titolo di "acconto diritti di asta".

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta.

Parimenti dovrà essere restituita la cauzione ai soggetti aggiudicatari in caso di revoca e/o annullamento della vendita o di mancata conferma dell'aggiudicazione per causa non imputabile all'aggiudicatario, ciò previa autorizzazione del Curatore Fallimentare. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente. 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.

Nell'ipotesi che l'aggiudicatario non adempia nei termini previsti al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione.

3.2 Versamento cauzione telematica

Oltre che alla registrazione al portale, la partecipazione alla gara telematica è subordinata al versamento della cauzione (pari al 20% del prezzo offerto), che dovrà avvenire in favore di IVG di Roma S.r.l. a mezzo Bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale "cauzione "Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione- Trib. Latina".

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta; solo ad avvenuto accredito, l'utente sarà abilitato alla partecipazione alla gara.

Nel medesimo termine, il partecipante alla gara dovrà versare i diritti d'asta (pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA) a mezzo Bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale "acconto diritti d'asta IVG di Roma S.r.l. - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione- Trib. Latina".

I partecipanti dovranno trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della suddetta cauzione, nonché dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario da IVG di Roma



s.r.l. entro 7 giorni lavorativi e senza maggiorazione di interessi, eventualmente al netto di oneri bancari se previsti dall'istituto di credito, tramite bonifico (sarà il soggetto offerente in questione a comunicare i dati occorrenti per la restituzione della cauzione).

Parimenti dovrà essere restituita, in questo caso dal Curatore Fallimentare, la cauzione all'aggiudicatario provvisorio in caso di revoca e/o annullamento della vendita o di mancata conferma dell'aggiudicazione per causa non imputabile all'aggiudicatario stesso. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

In caso di aggiudicazione, la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario provvisorio verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento; il relativo ammontare versato dall'offerente verrà trasferito da IVG di Roma S.r.l. alla Curatela fallimentare, entro 1 giorno lavorativo dalla chiusura della gara, sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT35 R 05696 03227 000005135X18.

Nell'ipotesi, invece, che l'aggiudicatario non adempia nei termini previsti al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione.

4. Svolgimento della gara

Le operazioni di gara si svolgeranno presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. ed avranno inizio all'orario indicato nell'avviso di vendita.

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 di IVG soltanto nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita; le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità. Ciascun Offerente analogico sarà tenuto a presentarsi il giorno dell'asta indicato nel bando di gara, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra, (l'offerente presente verrà registrato sul suddetto portale); la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta segreta presentata in busta chiusa.

L'offerente analogico potrà partecipare alla gara personalmente o tramite soggetto delegato munito di procura notarile.

L'Offerente telematico potrà partecipare alla gara esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it

Verificata la regolarità delle offerte presentate si darà avvio alla gara, salvo eventuali impedimenti.

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 pari al 5 % del prezzo base ciascuno.

Nel caso in cui non vi saranno offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato in base alla migliore offerta pervenuta nel termine indicato nell'avviso; in caso di parità di offerte, a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

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. Andrea Mosca con studio in Roma, Via Ennio Quirino Visconti n. 99.

5. Aggiudicazione provvisoria



Terminata la gara, il miglior offerente viene dichiarato aggiudicatario provvisorio.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario sull'esito della gara verranno effettuate da IVG di Roma S.r.l.

Al termine di ogni esperimento sarà redatto un verbale che verrà inviato alla Procedura con i report di vendita, sia in caso di vendita, sia in caso di asta deserta.

Successivamente, il Curatore provvederà ad informare dell'aggiudicazione provvisoria il Giudice Delegato ed eventuali creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare; se il medesimo Curatore deciderà di procedere con la vendita -l'esito della gara non è in alcun modo vincolante per il Fallimento- e se nel termine di 10 giorni dal deposito in cancelleria di detta informativa non perverranno istanze di sospensione della vendita medesima, lo stesso ne darà comunicazione scritta ad IVG di Roma S.r.l., la quale a sua volta informerà l'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione.

Il Curatore può, inoltre, sospendere la vendita qualora pervenga, entro 10 giorni dalla conclusione dell'asta, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria.

In tal caso, si riaprirà l'asta telematica per la durata di 3 gg. partendo dal valore di offerta più alto, cui potranno partecipare tutti gli interessati, integrando la cauzione già versata.

6. Pagamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), in unica soluzione, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie IBAN: IT35 R 05696 03227 000005135X18, specificando nella causale "saldo prezzo lotto n... - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione- Trib. Latina".

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il suddetto termine di sessanta (60) giorni, l'aggiudicazione sarà revocata; il Curatore avrà diritto ad incamerare la cauzione e l'aggiudicatario inadempiente dovrà inoltre corrispondere un ammontare pari alla differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (ex art. 587 C.P.C. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Nel medesimo termine di sessanta (60) giorni, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il saldo dei diritti d'asta dovuti ad IVG di Roma srl, pari al 3%, oltre IVA, della differenza tra il prezzo offerto in busta chiusa (ovvero tramite offerta telematica) ed il prezzo di aggiudicazione, alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale "saldo diritti asta IVG di Roma S.r.l. - Fall. n. 60/2021 Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione- Trib. Latina".

In caso di revoca dell'aggiudicazione rimane fermo il diritto dell'IVG di Roma S.r.l. di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

Spese, tasse, onorari notarili e tutti gli oneri di legge dipendenti e conseguenti alla vendita sono tutti a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro versamento entro 5 giorni prima della data di stipula dell'atto di compravendita. La Curatela comunicherà all'aggiudicatario il regime fiscale applicabile alla vendita.

7. Stipula del contratto di compravendita.

Una volta riscosso il saldo prezzo, ed ottenuta l'autorizzazione del Giudice delegato, le parti concorderanno la data in cui si procederà alla successiva stipula del rogito avanti il Notaio Andrea Mosca, con studio in Roma, Via Ennio Quirino Visconti n. 99.



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.

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. Cancellazione dei gravami

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, previa istanza al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F., il quale emetterà decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sul bene.

Tale istanza verrà presentata dal Curatore, su richiesta scritta dell'aggiudicatario, dopo il versamento del saldo prezzo (comprese spese notarili ed oneri fiscali) e all'esito della stipula del rogito di compravendita; copia informale del relativo provvedimento del Giudice Delegato sarà consegnato all'acquirente.

9. Adempimenti pubblicitari

Ogni esperimento d'asta sarà preceduto dalla pubblicità, che IVG DI ROMA S.R.L. effettuerà almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'esperimento stesso sui seguenti siti:

- *www.ivgroma.com*
- *www.astagiudiziaria.com;*
- *www.asteivg.com;*
- *www.asteivg.fallcoaste.it;*
- *sul sito nazionale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).*

10. Richiesta informazioni e di sopralluogo

Gli interessati all'acquisto degli immobili in vendita dovranno pertanto rivolgere a IVG di Roma S.r.l. (ai seguenti recapiti telefonici: 06/83751507- 392/9769152) le richieste di visione del bene, la quale provvederà ad organizzare i relativi sopralluoghi.

11. Custodia dell'immobile

Al momento dell'incarico, IVG di Roma S.r.l. acquisirà anche il ruolo di Custode dei suindicati beni alle seguenti condizioni:

- garantirà un passaggio al mese di verifica degli immobili, con l'esecuzione di report fotografico (o filmato) per lo stato dei luoghi. In caso di accessi indesiderati e/o atti vandalici, procederà direttamente a denuncia presso l'autorità competente. IVG di Roma S.r.l. informerà ovviamente la Procedura a strettissimo giro e successivamente potrà procedere a far preventivare la messa in sicurezza o il ripristino dei luoghi; in tale eventualità la spesa dovrà essere autorizzata dagli Organi della procedura, che eventualmente stabiliranno se provvedervi e con quali modalità. In ogni caso IVG di Roma S.r.l. non sarà ritenuta responsabile di alcun evento vandalico/furto/incendio causato all'immobile.

Si allegano i documenti sopra indicati, ovvero:

1. Perizia di stima 21-28.05.2024 Ing. Noce;
2. Verbale di rilascio del 10.12.2025;
3. Provvedimento del 03.01.2026, il Sig. G.D.;



4. Perizia di stima - aggiornamento stima bene n° 12 – lotto n° 5.

Con osservanza

Latina-Roma, 12 marzo 2026

Il Curatore

Dott. Maurizio De Filippo



