

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

Fallimento n. 628/2022 – Nik Immobiliare S.r.l.

DISCIPLINARE DI VENDITA RELATIVO ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE E BENI MOBILI

Asta del 25 settembre 2026 ore 11:00

Il sottoscritto Dott. Maurizio Battista, curatore del fallimento indicato in epigrafe,

premesse

- che con sentenza del 15.12.2022 è stato dichiarato il fallimento della Nik Immobiliare S.r.l.;
- che, come evidenziato nella integrazione del programma di liquidazione, **il fallimento è intestatario di una piccola unità immobiliare sita al primo piano del Centro Commerciale “La Nave” in Marino (RM), di circa 40 metri quadri;**
- che l’immobile è stato oggetto di valutazione da parte dell’Architetto Mauro Mazzarelli che lo ha stimato in Euro 81.000,00;

- che nel succitato immobile sono stati inventariati i seguenti beni mobili:

- a) n. 1 condizionatore clima Sintech con motore e split;
- b) n. 1 condizionatore Galaux con motore e split;
- c) n. 3 cartoni di buste per materiale edilizio di risulta;
- d) n. 1 plastificatore di documenti Attalus Laminator 1300 A3/13;
- e) n. 1 cucitrice elettrica Electric Stapler 5990;
- f) n. 1 stampante HP OfficeJet 6500A Plus;
- g) n. 1 divano bianco in similpelle a due posti;
- h) n. 1 poltroncina nera in tessuto con rotelle;
- i) n. 1 scrivania marrone di legno di piccole dimensioni;
- l) n. 1 armadietto bianco in legno a tre ante (due normali e una piccola);
- m) n. 1 cassetiera con 4 cassetti;
- n) n. 2 ripiani in legno a muro;
- o) n. 1 scaffale (da montare);
- p) n. 1 piantana.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dei beni indicati ai punti a, b, d, e, f, p e si ritiene che

tutti i beni mobili non abbiano un valore superiore ai 500,00 Euro.

Questo ultimo valore, insieme alla valutazione dell'Architetto Mazzarelli, possono essere presi come base d'asta per una procedura competitiva volta alla vendita del bene immobile corredato dai beni mobili sopra meglio descritti, ceduti come **lotto unico**.

- che si intende affidare la procedura competitiva ad una società specializzata ai sensi dell'art. 107, 1° comma, della Legge Fallimentare, e segnatamente **all'I.V.G. di Roma S.r.l. (di seguito, I.V.G.) con sede in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, C.A.P. 00131;**

tutto ciò premesso, presenta il seguente

DISCIPLINARE DI VENDITA

La procedura fallimentare indicata in epigrafe, Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l., è proprietaria di un immobile sito presso il Centro Commerciale "La Nave" in Marino (RM) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM) e contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: **Foglio 30, particella 490, Sub. 32, Categoria C/1, Classe 04, Consistenza 39 mq, Rendita Euro 1.131,97** e dei seguenti beni mobili inventariati presso l'immobile stesso:

- a) n. 1 condizionatore clima Sintech con motore e split;
- b) n. 1 condizionatore Galaux con motore e split;
- c) n. 3 cartoni di buste per materiale edilizio di risulta;
- d) n. 1 plastificatore di documenti Attalus Laminator 1300 A3/13;
- e) n. 1 cucitrice elettrica Electric Stapler 5990;
- f) n. 1 stampante HP OfficeJet 6500A Plus;
- g) n. 1 divano bianco in similpelle a due posti;
- h) n. 1 poltroncina nera in tessuto con rotelle;
- i) n. 1 scrivania marrone di legno di piccole dimensioni;
- l) n. 1 armadietto bianco in legno a tre ante (due normali e una piccola);
- m) n. 1 cassetiera con 4 cassetti;
- n) n. 2 ripiani in legno a muro;
- o) n. 1 scaffale (da montare);
- p) n. 1 piantana.

L'immobile corredato dai suelencati beni mobili sarà pertanto posto in vendita al prezzo base di Euro 46.944,00, oltre oneri connessi al trasferimento dei beni.

VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107, 1° COMMA L.F. CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

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

Il bene immobile corredato dai beni mobili sopra meglio descritti è posto in vendita come visto e piaciuto, 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) Offerta cartacea - Le offerte di acquisto potranno pervenire per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'I.V.G. di Roma S.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, C.A.P. 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'I.V.G. all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'I.V.G. 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'I.V.G. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome del mittente ovvero di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché la dicitura: **"Offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 25.09.2026 ore 11:00 - Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l."**.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

B) Offerta telematica - 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:

[Manuale utente Offerta Telematica vp1.1.pdf \(2356 Kb\)](#)

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 (Euro 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 da Euro 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 potrà eseguire le comunicazioni; 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, le sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le 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 potrà eseguire le comunicazioni;
- 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;
- d) la copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- e) la visura camerale dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese e di 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) la 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'I.V.G. di Roma S.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, C.A.P. 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 vendita;
- ♦ di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica dello stesso;
- ♦ di esonerare il venditore e gli organi del fallimento da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- ♦ di assumere a esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;
- ♦ di aver preso visione della perizia di stima redatta sull'immobile;
- ♦ 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 del bene immobile costituente il lotto, anche se difforme dalle risultanze della perizia depositata agli atti del fallimento.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- 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, la partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata 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 del fallimento di riferimento, ovvero: **"Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l."**;
- 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;
- 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 della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata.

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, 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 sull'immobile 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 e urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi del fallimento da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette.

4. Modalità di versamento della cauzione

4.1 Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca D'Italia di cui uno all'ordine del **"Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l."** di importo pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato all'I.V.G. di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

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

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

4.2 Versamento cauzione telematica

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

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: **IT31P0538703256000049525975**, specificando nella causale **"Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l. Lotto Unico"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente intestato al **Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l.**

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'I.V.G. 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 espleteranno, presso la sede operativa dell'I.V.G., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'I.V.G. 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 soluzione 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 in modalità cartacea sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara; 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 www.asteivg.com - 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'I.V.G. registrerà anche gli offerenti con modalità cartacea 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, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, **con rilanci non inferiori a Euro 2.000,00.**

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 con studio in Roma, scelto dall'acquirente.

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 secondo quanto disposto dall'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 all'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

7. Pagamento del prezzo

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

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre I.V.A. se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante consegna al curatore di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "**Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l.**", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto del fallimento, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate **IT31P0538703256000049525975** specificando nella causale "**Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l., saldo Lotto Unico**" 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 saldo del compenso dovuto all'I.V.G. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN IT 71 M 02008 05162 000103226204 specificando nella causale "**Fall. n. 628/2022 Nik Immobiliare S.r.l.**" 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 la

decadenza 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'I.V.G. 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 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 (I.V.A. 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, un importo corrispondente a quello delle spese relative 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 del fallimento.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia riguardo ai 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 dal fallimento, 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 e ribassi progressivi del prezzo base d'asta

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

- a) 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.com.
- b) mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale

Il primo esperimento di vendita avverrà a prezzo di stima pari ad **Euro 81.500,00**, all'esito di 45 giorni almeno di pubblicità.

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

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

Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà ad effettuare ribassi di volta in volta del 10% fino a quando il bene immobile non sarà definitivamente aggiudicato, sempre il tutto preventivamente autorizzato dal curatore.

9. Visione dei beni e documenti

Il compendio immobiliare sarà visionabile, previo appuntamento con la I.V.G., 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.com oppure presso gli uffici della I.V.G..

Per concordare visite all'immobile con il custode incaricato contattare i numeri: 393/9138239 – 06/83751507.

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'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi del fallimento.

Roma, 31 luglio 2026

Il Curatore
