

**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fall. n. 825/2019

GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore Dott. Marco Imparato

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

IL GIORNO 1° OTTOBRE 2026 ALLE ORE 15:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare è costituito da n. 18 appartamenti, n. 18 cantine e n. 18 posti auto, il tutto sito nel Comune di Marcellina (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO snc.

Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina al foglio 8, particella 1151.

L'edificio si sviluppa in un unico corpo di fabbrica a "ferro di cavallo", articolato su due piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto.

L'accesso agli appartamenti, sia al piano terra che al piano primo, avviene tramite piccole zone comuni esterne che disimpegnano i vari gruppi di unità abitative.

Il piano interrato, interamente destinato a box auto e cantine, è accessibile:

- tramite rampa carrabile per l'accesso ai box;
- tramite scale collocate nelle zone comuni, che consentono l'accesso alle cantine e il collegamento diretto ai box.

Gli appartamenti al piano terra si sviluppano su un unico livello e dispongono ciascuno di giardino pertinenziale antistante e retrostante.

Le unità immobiliari poste al piano primo sono dotate di terrazzi e balconi; alcune di esse dispongono inoltre di collegamento interno, mediante scala, con locali ubicati al piano sottotetto.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 12 del 07.05.2010 e successiva Variante n. 03 del 25.01.2011.

Risulta depositata certificazione di fine lavori prot. n. 10060 del 22.12.2016.

In data 05.06.2015, al n. 98814, è stato depositato presso la Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma il collaudo statico delle strutture.

L'edificio risulta conforme ai grafici di progetto approvati, ad eccezione dei locali sottotetto collegati ad alcune unità del primo piano, per i quali si rimanda agli atti e alla documentazione tecnica disponibile.

Stato di manutenzione

Tutti gli appartamenti si presentano in buone condizioni manutentive e risultano completi di impianti, infissi, pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, sanitari, corpi radianti e relative finiture.

Prezzo base d'asta euro 1.152.665,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

IMPORTANTE

Entro il termine assegnato potranno essere presentate **offerte irrevocabili di acquisto** aventi ad oggetto i singoli lotti, così come individuati nella integrazione della perizia di stima, pubblicizzati sul portale FallcoAste e di seguito indicati nel presente bando, ciascuno con il relativo prezzo base ovvero anche con indicazione di un prezzo inferiore, restando inteso che le offerte e le eventuali manifestazioni di interesse riferite ai singoli lotti saranno prese in esame esclusivamente in difetto di offerte per l'acquisto del lotto unico e che, in tale evenienza, una volta acquisite le suddette offerte o manifestazioni di interesse, dovrà essere indetta, previa autorizzazione degli organi della procedura, apposita gara competitiva per il lotto o i lotti interessati, con prezzo base pari all'importo offerto.

LOTTO N. 1

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

1	1	26	T-S1	Abitazione e Cantina	109,18	1.200,00	131.019,60 €	-	3.155,34 €	1.600,00 €	148.948,35 €
	1	8	S1	Box	22,20	950,00	21.090,00	-	507,91 €		

Prezzo base euro 105.801,37

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 2

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

2	2	27	T-S1	Abitazione e Cantina	83,96	1.200,00	100.750,20 €	-	2.426,37 €	1.600,00 €	118.849,85 €
	2	9	S1	Box	21,60	950,00	20.520,00 €	-	494,18 €		

Prezzo base euro 85.571,75

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 3

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

3	3	28	T-S1	Abitazione e Cantina	61,73	1.200,00	74.074,80 €	-	1.783,94 €	1.500,00 €	88.147,86 €
	3	10	S1	Box	19,80	950,00	18.810,00 €	-	453,00 €		

Prezzo base euro 64.186,46.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 4

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

4	4	29	T-S1	Abitazione e Cantina	59,31	1.200,00	71.167,50 €	-	1.713,93 €	1.500,00 €	88.310,57 €
	4	11	S1	Box	19,80	950,00	18.810,00 €	-	453,00 €		

Prezzo base euro 62.143,61

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 5

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

5	5	30	T-S1	Abitazione e Cantina	69,84	1.200,00	83.806,80 €	-	2.016,32 €	1.500,00 €	115.157,51 €
	5	12	S1	Box	37,61	950,00	35.729,50 €	-	860,47 €		

Prezzo base euro 82.913,41

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 6

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

6	6	31	T-S1	Abitazione e Cantina	69,99	1.200,00	83.991,60 €	-	2.022,77 €	1.500,00 €	116.084,19 €
	6	17	S1	Box	38,42	950,00	36.494,25 €	-	876,89 €		

Prezzo base euro 83.580,61

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 7

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

7	7	32	T-S1	Abitazione e Cantina	61,16	1.200,00	73.420,80 €	-	1.766,19 €	1.500,00 €	87.397,08 €
	7	18	S1	Box	18,60	950,00	17.670,00 €	-	425,55 €		

Prezzo base euro 62.925,88

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 8

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

8	8	33	T-S1	Abitazione e Cantina	63,78	1.200,00	76.539,00 €	-	1.843,29 €	1.500,00 €	90.996,44 €
	8	19	S1	Box	19,20	950,00	18.240,00 €	-	439,27 €		

Prezzo base euro 65.517,43

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 9

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

9	9	34	T-S1	Abitazione e Cantina	85,20	1.200,00	102.241,80 €	-	2.462,29 €	1.500,00 €	118.305,33 €
	9	20	S1	Box	21,60	950,00	20.520,00 €	-	494,18 €		

Prezzo base euro 85.179,83

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 10

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

10	10	35	T-S1	Abitazione e Cantina	108,76	1.200,00	130.517,40 €	-	3.143,25 €	1.500,00 €	145.343,70 €
	10	21	S1	Box	21,00	950,00	19.950,00 €	-	480,46 €		

Prezzo base euro 104.647,46

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 11

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

11	11	501	1-2	Abitazione	81,86	1.200,00	98.226,00 €	-	2.365,58 €	1.500,00 €	112.503,11 €
	11	502	S1	Cantina	2,67	1.200,00	3.200,40 €	-	77,08 €		
	11	23	S1	Box	16,20	950,00	15.390,00 €	-	370,64 €		

Prezzo base euro 81.002,24

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 12

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

12	12	503	1-2	Abitazione	74,87	1.200,00	89.839,20 €	-	2.163,60 €	1.500,00 €	110.645,75 €
	12	504	S1	Cantina	2,94	1.200,00	3.528,00 €	-	84,96 €		
	12	24	S1	Box	22,68	950,00	21.546,00 €	-	518,89 €		

Prezzo base euro 79.664,94

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 13

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

13	13	38	1-S1	Abitazione e Cantina	89,48	1.200,00	107.374,80 €	-	2.585,91 €	1.500,00 €	117.807,61 €
	13	14	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	-	358,28 €		

Prezzo base euro 84.893,48

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 14

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

14	14	505	1-2	Abitazione	71,90	1.200,00	86.282,40 €	-	2.077,94 €	1.500,00 €	104.379,77 €
	14	506	S1	Cantina	6,11	1.200,00	7.333,20 €	-	176,61 €		
	14	13	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	-	358,28 €		

Prezzo base euro 75.153,44

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 15

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

15	15	507	1-2	Abitazione	69,60	1.200,00	83.524,20 €	-	2.011,51 €	1.500,00 €	97.879,29 €
	15	508	S1	Cantina	2,67	1.200,00	3.202,50 €	-	77,13 €		
	15	22	S1	Box	15,90	950,00	15.105,00 €	-	363,77 €		

Prezzo base euro 70.545,10

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 16

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

16	16	41	1-S1	Abitazione e Cantina	89,63	1.200,00	107.551,20 €	-	2.590,15 €	1.500,00 €	123.236,54 €
	16	25	S1	Box	21,33	950,00	20.263,50 €	-	488,01 €		

Prezzo base euro 88.730,31

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 17

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

17	17	509	1-2	Abitazione	74,87	1.200,00	89.839,20 €	-	2.163,60 €	1.500,00 €	110.736,51 €
	17	510	S1	Cantina	8,58	1.200,00	10.290,00 €	-	247,81 €		
	17	16	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	-	358,28 €		

Prezzo base euro 79.730,29

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

LOTTO N. 18

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale cantina e box auto, sita nel Comune di Marcellina (RM), Via Cristoforo Colombo s.n.c.

18	18	511	1-2	Abitazione	79,38	1.200,00	95.259,60 €	-	2.294,14 €	1.500,00 €	109.427,22 €
	18	512	S1	Cantina	2,94	1.200,00	3.528,00 €	-	84,96 €		
	18	15	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	-	358,28 €		

Prezzo base euro 78.787,60

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

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

1. Oggetto della vendita

I beni immobili sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio

descritto nella stima del bene immobile redatta dal perito dianzi menzionato, in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2. Modalità di presentazione dell'offerta

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

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

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 1° OTTOBRE 2026 ore 15:00 "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL" Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato per gli utenti telematici solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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.

3. Contenuto dell'offerta

3.1 Offerte cartacee.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo dal € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:
 - per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, e il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti; l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e ove coniugato il regime patrimoniale;
 - per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: le 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 fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti.
- b) L'indicazione del LOTTO per il quale l'offerta si intende effettuata;
- c) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 4**;
- d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- e) visura camerale dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l'offerta in rappresentanza della società (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione presso il Registro delle

Imprese), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);

- f) di aver preso visione di tutta la documentazione presente in atti e pubblicata;
- g) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);
- h) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nome della persona per la quale il procuratore legale ha fatto l'offerta deve essere depositata presso gli uffici dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 - entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

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

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

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

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

3.2 Offerte telematiche.

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

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 della procedura di riferimento, ossia "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL";
- l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, il quale, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e, conseguentemente, nell'avviso di vendita;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutta la documentazione presente in atti e pubblicata;
- 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 sarà ritenuta valida dal momento in cui i bonifici saranno visibili sui c/c indicati nel bando di vendita, bonifici da eseguirsi anche istantanei purché visibili sui c/c indicati nel bando il giorno dell'asta. L'utente che non avrà eseguito i pagamenti nei termini indicati nel bando verrà escluso dalla gara.

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata); si consiglia di farla nei tempi utili perché venga accreditata nel c/c indicato nel bando e leggibile nella stampa del conto corrente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di

accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

4. Modalità di versamento della cauzione

4.1 Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca D'Italia - di cui uno all'ordine del "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

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

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

4.2 Versamento cauzione telematica

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

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico bancario** sul conto corrente, intestato all'IVG di Roma Srl, alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457 specificando nella causale "versamento cauzione - Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL".

Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato all'IVG di Roma Srl. Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457.

Eventuali **costi di restituzione** della cauzione sono sempre **a carico dell'offerente.**

5. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espleteranno, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'IVG di Roma, utilizzerà il portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

Le offerte segrete per il lotto unico potranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso per il lotto unico saranno considerate invalide.

Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

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

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, le credenziali personali per accedere alla vendita.

Prima dell'inizio della gara il delegato dell'IVG registrerà anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00.

Nel caso in cui, non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

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

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

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio delegato nominato dalla procedura.

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 1° facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.f., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 1.f.

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

7. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante consegna al Curatore di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT98F0200805340000106079075 specificando nella causale "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL" oggetto dell'aggiudicazione entro 5 giorni prima della data della stipula.

Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma srl (data dalla differenza tra quanto versato in fase di partecipazione e quanto occorre versare a seguito di aggiudicazione) pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT 71 M 02008 05162 000103226204 specificando nella causale "Fall. n. 825/2019 GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL".

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

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

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri, comprese l'IVA e le imposte, relativi alla cancellazione di eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere direttamente alla relativa cancellazione.

In particolare, il Fallimento, nella qualità di soggetto costruttore/ristrutturatore, ed essendo passati 5 anni dall'intervento edilizio, eserciterà l'opzione iva:

- nel caso di acquirente soggetto passivo d'imposta, con l'applicazione del meccanismo del "Reverse Charge"
- nel caso di acquirente soggetto privato non passivo d'imposta, con l'applicazione delle aliquote iva a seconda della tipologia dell'immobile e delle agevolazioni richieste.

L'aggiudicatario, con la partecipazione alla procedura e con l'aggiudicazione, dichiara di accettare integralmente e senza riserva alcuna tutte le condizioni del presente bando e prende atto che saranno posti a suo esclusivo carico anche tutti gli oneri e le spese maturati dalla procedura sino al momento della vendita, ancorché non ancora determinati o quantificabili alla data dell'aggiudicazione, i quali saranno successivamente calcolati e comunicati, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione, eccezione o riserva alcuna.

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

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

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

8. Pubblicità

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

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti: www.astagiudiziaria.com www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it;

9. Visione dei beni e documenti

La richiesta di visita dei compendi immobiliari dovrà avvenire esclusivamente tramite prenotazione sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it; eventuali informazioni si potranno richiedere ai numeri 06/83751507- 393/9138239; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com www.astagiudiziaria.com www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

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

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