

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO n° 20/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIANNI EMILIO IACOBELLI

*** * ***

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA ex art. 107 e 108 L.F.

Il Dr. Oreste Di Girolamo, Amministratore Unico della Cogemi Costruzioni Generali srl (Cogemi srl),

PREMESSO

- il Tribunale di Benevento, con decreto del 22/12/21, pubblicato il 10/01/22, ha omologato il concordato preventivo in continuità aziendale di "Co.Ge.Mi. S.r.l.", R.G. 20/2019, confermando Commissario Giudiziale l'Avv. Gianni Emilio Iacobelli;
- giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 13.07.2026, in esecuzione del Piano Concordatario, si procede alla offerta pubblica di vendita degli immobili in proprietà Cogemi srl, mediante gara competitiva ad evidenza pubblica ex. art. 107 e 108 L.F., con delega alla gestione all'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli Srl;

AVVISA

che dalle ore 15:00 del giorno 02.11.2026 alle ore 15:00 del giorno 06.11.2026 si darà luogo alla vendita telematica degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita, quello di seguito indicato per ciascun lotto, oltre IVA se dovuta, con offerte minime efficaci pari al prezzo base, oltre oneri e spese, come indicati nel presente avviso, in deroga all'art. 571 e segg. cpc.

In ogni caso, i singoli lotti sono composti ed i relativi prezzi sono quelli indicati nel presente avviso, indipendentemente dal classamento catastale e della descrizione e valutazione indicata nella perizia di stima che sarà richiamata e nella descrizione che segue, senza possibilità di ribasso.

Inoltre, gli immobili si intendono offerti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto esistenti alla data dell'aggiudicazione, con facoltà degli interessati di prenderne preventiva visione. Le offerte in aumento dovranno essere non inferiori a quanto indicato nel presente avviso.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1 (indicato nella perizia allegata al Lotto n. 04):

UFFICIO AL QUARTO PIANO FOGLIO 65, PART.1738, SUB 26 (ex allianz)

- Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un "Ufficio" e dai servizi annessi, riportato al NCEU del Comune di Velletri al foglio 65, particella n. 1738, sub 26, di mq. 658 circa.

L'unità immobiliare, prima sede degli uffici dell'Allianz Assicurazioni Spa, è posta al quarto piano (catastale) sito a quota + 14,03 m rispetto alla quota dell'attigua Via Filippo Turati, mentre l'ingresso agli uffici si trova alla stessa quota di Piazzetta della Cultura.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ampio locale adibito ad uffici, archivio e servizi annessi, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 65, particella n. 1738, subalterno 26.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato con prodotti lavabili e la pavimentazione è in marmo. Nei bagni, i rivestimenti ceramici ricoprono la pavimentazione e le pareti verticali, essi sono di colore bianco lucido con inclusioni e venature scure.

Il lotto in oggetto confina con il subalterno 27, facente parte dello stesso fabbricato di appartenenza, distacco sulle aree comuni individuate dai sub 1 e sub 501 (Piazzetta della Cultura e Via G. Gentile) con la scala comune di collegamento coi piani sovrastanti (scala A) individuata col sub 8, scala di sicurezza sub 6.

L'immobile era in locazione alla società Allianz Assicurazioni SpA, si sviluppa su di un unico piano ridistribuito secondo diverse zone di utilizzo così organizzate:

- area di reception o di prima informazione, con comunicazione diretta alla scala comune agli altri uffici ed ai piani inferiori;
- n. 8 vani adibiti ad uffici per il ricevimento riservato degli utenti, o per la lavorazione di pratiche;
- presenza di aree antistanti i servizi igienici e consecutivi bagni per uomini, donne e disabili.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, e mantiene un'immagine curata ed ordinata.

L'immobile viene posto in vendita con tutti gli arredi attualmente presenti negli uffici (scrivanie, sedie, scaffalature, armadi ecc....

E' possibile visionare l'immobile previo appuntamento da concordare con la Società venditrice al seguente indirizzo pec: cogemi.italia@pecimprese.it

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 790.000,00;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 30.000,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 1,5 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**

- IVA su aggiudicazione: se dovuta, come per legge.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento per **Rogito Notarile** del bene acquistato, per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

LOTTO N. 2: (indicato nella perizia allegata al Lotto n. 9):

- Piena ed intera proprietà costituita da una porzione di un fabbricato adibito ad "Edificio Scolastico", articolato su sei piani catastali, da quota -5,40 m a quota +14,03 m e riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 65, particella n. 1738, subalterno 13, di mq. 1.660 circa.

L'ingresso all'edificio scolastico avviene attraverso un portone, in profilato di alluminio e lastre in vetro, prospiciente Via G. Gentile, che permette l'accesso diretto alla segreteria e all'androne della scala di collegamento ai piani inferiori e superiori.

Alla quota + 2,70 m sono presenti 2 aule/laboratori divisi da un grande disimpegno che distribuisce i servizi igienici maschili, femminili e per disabili. In corrispondenza delle aule sono presenti due ampi balconi. A quota +6,81m sono presenti altre 3 aule/laboratori (di cui 2 con affaccio su balconi) distribuite da uno spazio di distribuzione a "L", 3 batterie di servizi igienici dotati di antibagno ed un accesso all'uscita di emergenza. Alla quota +10,42 m sono presenti 3 aule/laboratori e 3 servizi igienici (2 dotati di antibagno), un disimpegno distribuisce gli ambienti e permette l'accesso all'uscita di emergenza. Giunti al piano +14,03 m sono presenti ulteriori 3 aule/laboratorio e n. 4 bagni (di cui 3 dotati di antibagno), gli ambienti sono distribuiti da un disimpegno a "L". Il piano a quota +1,60/-0,90 metri ospita un'ampia aula laboratorio e 2 magazzini collegati a n. 4 servizi igienici dotati di antibagno divisi per genere e per disabili. Infine a quota -5,40 m sono presenti due ampi depositi tra loro comunicanti per mezzo di porta REI dotata di maniglione antipanico.

All'immobile in oggetto sono assegnati gli spazi comuni adibiti a parcheggio, nella misura indicata dalla legge, siti nei piani sottostanti.

Per ogni migliore individuazione e descrizione, si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima allegata alla sezione "Documentazione".

E' possibile visionare l'immobile previo appuntamento da concordare con la Società venditrice al seguente indirizzo pec: cogemi.italia@pecimprese.it.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato senza titolo dalla scuola di formazione professionale gestita dalla società "Formalba S.r.l." con Contratto Temporaneo dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale di Velletri n. 1724, pubblicata in data 11.09.25, impugnata dalla Società Formalba Srl.

PREZZO BASE D'ASTA

- PREZZO BASE D'ASTA: € 1.900.000,00;
- CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;
- RILANCIO MINIMO: € 100.000,00.

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- Diritti d'asta: 1,5 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;
- IVA: se dovuta, come per legge.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento per Rogito Notarile del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

LOTTO N. 3: (indicato nella perizia allegata al Lotto n. 05 e Lotto n.06):

A)- Piena ed intera proprietà costituita da una porzione di un fabbricato adibito a “Locale Commerciale” articolato al piano primo catastale, a quota +2,70 m e riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 65, particella n. 1738, subalterno 563, di mq. 64,00 circa.

Il locale affaccia le proprie n.2 vetrine direttamente sulla galleria coperta. Un'unica porta interna permette l'accesso al disimpegno che preannunzia l'antibagno e un servizio igienico.

Il locale è in un buono stato d'uso e di manutenzione, con pavimentazione rivestita in marmo di colore bianco e le pareti perimetrali sono rifinite con intonaco civile a tinta unita.

La zona dei servizi ha pareti in muratura rivestite in marmo di colore bianco con venature scure, con bagni ed antibagni.

I controsoffitti sono realizzati in cartongesso ed incorporano illuminazioni con lampade al neon contenute in plafoniere di metallo.

B)- Piena ed intera proprietà costituita da una porzione di un fabbricato adibito a “Locale Commerciale” articolato al piano primo catastale, a quota +2,70 m. e riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 65, particella n. 1738, subalterno 15, di mq. 94,00 circa.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso due portoni, in profilato di alluminio e lastre in vetro, che immettono direttamente nel locale commerciale che affaccia su Via Benedetto Croce. Gli ingressi, si trovano alla stessa quota di Via Benedetto Croce.

L'immobile presenta una pavimentazione in piccole lastre di marmo bianco, mentre le pareti perimetrali sono rifinite con intonaco civile a tinta unita. La zona dei servizi ha pareti in muratura rivestite in marmo bianco con venature scure, con bagno ed antibagno. I controsoffitti sono realizzati in cartongesso con illuminazione incorporata di lampade al neon contenute in plafoniere di metallo.

Gli infissi sono in profilato di alluminio preverniciato di colore bianco e vetrocamera; le porte interne hanno una struttura in profilato di alluminio e pannelli in laminato, mentre le porte di accesso, da Via Benedetto Croce hanno il pannello centrale trasparente.

E' possibile visionare l'immobile previo appuntamento da concordare con la Società venditrice al seguente indirizzo pec: cogemi.italia@pecimprese.it.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta completamente ristrutturato e conforme alle normative vigenti ed è stato locato, dal 04.03.2025, ad una Società Cooperativa di Servizi sociali al canone annuo di **€ 30.000,00**, con contratto temporaneo, valido sino alla data dell'aggiudicazione.

Per ogni migliore individuazione e descrizione dell'intero lotto, si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima allegata alla sezione “Documentazione”.

Si precisa che il presente **lotto di vendita n. 03**, ricomprende i lotti indicati nella perizia allegata come **Lotti n. 05 di Mq. 64 e lotto n. 06 di Mq. 94**, per complessivi **Mq. 158**. Essi costituiscono UNICO LOTTO DI OFFERTA DI VENDITA, indivisibile

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 320.000,00;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 20.000,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**
- **IVA: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento per Rogito Notarile del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

LOTTO N. 4: (*indicato nella perizia allegata al Lotto n. 8*):

- **Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un "Teatro" e dai servizi annessi, riportato al NCEU del Comune di Velletri al foglio 65, particella n. 1738, sub 14, di mq. 1500 circa.**

L'accesso alla struttura che si sviluppa parallelamente a Via F. Turati, avviene attraverso la viabilità interna pedonale (Via G. Gentile e Via B. Croce), mentre l'accesso al teatro oggetto di stima avviene passando esternamente al perimetro che delimita l'edificio principale oppure percorrendo la viabilità pedonale interna.

Un altro ingresso, sia pedonale che carrabile, è presente al civico n. 4 di Via G. di Vittorio, da dove solitamente hanno accesso le maestranze del teatro e gli attori.

L'accesso avviene attraverso aree scoperte costituite da aiuole, aree impegnate da prati naturali e parcheggi liberi, fino ad arrivare ad un piazzale pavimentato su cui si aprono i due portoni d'ingresso, attigui e costituiti da una struttura in profilato di alluminio e lastre in vetro. Giunti all'ingresso del teatro ci si trova in presenza di un'ampia scalinata che conduce alla platea posta al secondo piano sotto strada (catastale), sito a quota -5,10/- 4,40m rispetto alla quota dell'attigua Via Filippo Turati, mentre l'ingresso alla galleria, agli uffici e ai locali annessi (direzione, biglietteria, bar, etc...) si trova alla quota -1,50/-0,90m (piano terra catastale).

E' possibile visionare l'immobile previo appuntamento da concordare con la Società venditrice al seguente indirizzo pec: cogemi.italia@pecimprese.it.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 2.100.000,00;**
- **CAUZIONE: 15% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 100.000,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 1,5 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**
- **IVA su aggiudicazione: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento per Rogito Notarile del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

LOTTO N. 5: (indicato nella perizia allegata al Lotto n. 15)

- **Piena ed intera proprietà (lotto n. 15 indicato in perizia) di unità immobiliare, costituita da una porzione di edificio composta da un complesso immobiliare denominato "Centro Culturale Amministrativo", sito a Velletri (RM) in Via Filippo Turati n. 3, località S. Biagio, composta da un ampio locale adibito ad Archivio Pubblico, magazzino e servizi annessi, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 65, particella n. 1738, subalterno 4, di mq. 1.066,00 circa.**

L'ingresso all'immobile da stimare avviene, attraverso un portone in profilato di alluminio e lastre in vetro, direttamente dall'area di parcheggio comune individuato con il sub 2. L'unità immobiliare è posta al piano terra e S2 (catastale) sito da quota -1,60/-0,90 m e a quota -5,00/-4,40 m rispetto alla quota dell'attigua Via Filippo Turati. L'unità posta al piano terra si presenta come un vano di modeste dimensioni a ridosso del corpo scala. La porzione di unità preponderante si mostra come un ampio magazzino interrato (S2), porzione di corona circolare, su cui si attestano altri vani di minore cubatura e n. 2 altri magazzini di medie dimensioni, uno a ridosso delle scale ed un altro posto a nord della planimetria catastale.

All'immobile in oggetto sono assegnati gli spazi comuni adibiti a parcheggio, nella misura indicata dalla legge, siti nei piani sottostanti.

Per ogni migliore individuazione e descrizione dell'intero lotto, si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima allegata alla sezione "Documentazione".

E' possibile visionare l'immobile previo appuntamento da concordare con la Società venditrice al seguente indirizzo pec: cogemi.italia@pecimprese.it.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 30.000,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**
- **IVA: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento per Rogito Notarile del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

Gli immobili oggetto della presente offerta pubblica di vendita, nei singoli lotti individuati nel presente avviso, ciascuno dei quali è indivisibile pur se riferito a diversi cespiti immobiliari, potranno usufruire degli spazi comuni adibiti a parcheggio, nella misura e nei limiti di legge, nonché della convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Velletri il 16/06/2000, Notar Renato Ciocci, già iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia – Rep. 15126 – Racc. 3405, e del Regolamento Condominiale del 02/04/2008 a Rogito dello stesso Notaio, Rep. 15126 – Racc. 5612, ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

I richiamati atti sono depositati e consultabili dagli interessati al sito http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003, e con la domanda di partecipazione alla gara gli Offerenti ne dovranno dichiarare la piena ed incondizionata conoscenza.

I detti parcheggi non sono oggetto della presente offerta pubblica di vendita, per i quali Cogemi non presta alcuna garanzia. Gli stessi saranno, eventualmente, oggetto di separato avviso pubblico di vendita, riservato agli aventi diritto.

Per ogni migliore individuazione e descrizione dell'intero lotto, si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima allegata alla sezione "Documentazione".

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1)- Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto di interesse, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

Non saranno prese in considerazione offerte riferite a singoli immobili facenti parte di unico lotto, indivisibile, per espressa determinazione di Cogemi.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, 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: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003;

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

2)- Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della cauzione pari al 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni lavorativi prima dell'inizio della gara telematica (30/10/2026 ore 20:00), tramite: - bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT 79L 05424 15000 000010003715 - Intestato a "Co.Ge.Mi. S.r.l Concordato preventivo n. 20/2019".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

La presentazione dell'offerta ed il bonifico, con causale "Versamento Cauzione Vendita Concordato Preventivo Trib. BN n. 20/2019 – Lotto 1, 2, 3, 4 o 5", dovrà essere effettuata entro 3 giorni dall'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta o restituzione dell'assegno circolare versato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta irrevocabile, compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia della 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.
- dichiarazione di piena conoscenza ed incondizionata accettazione dello stato di fatto e di diritto degli immobili e dei documenti depositati al portale della presente offerta di vendita.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 4 giorni, dal 02.11.2026 al 06.11.2026, con termine alle ore 15:00 dell'ultimo giorno. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 3 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito format di "richiesta prenotazione visita".

3) - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **Rogito Notarile** contestualmente al versamento del saldo prezzo, presso il Notaio incaricato, **Dott. Giulio Majo**,

Via Giambattista Vico n.40 - 00196 Roma, appartenente al Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia.

In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere prima della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla relazione notarile, nonché 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.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere all'IVG i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nel presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva.

Sono, altresì, a carico e spese dell'aggiudicatario eventuali rettifiche catastali rispetto alla situazione di fatto degli immobili oggetto del presente bando, nonché gli oneri le spese ed i costi per le Cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Co.Ge.Mi. S.r.l. Concordato Preventivo n. 20/2019"** - IBAN: IT 79L 05424 15000 000010003715, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e comunque prima della stipula del Rogito Notarile di trasferimento del bene aggiudicato.

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce ad ogni singolo Lotto, mediante bonifico bancario sul proprio conto – IBAN: IT33X0538775720000001278562 – BPER.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovute dovranno essere erogate ed accreditate in favore di Cogemi, sul conto indicato, in momento precedente la stipula dell'atto di vendita con le modalità indicate nel presente bando;

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data precedente (o non successiva) all'inizio delle operazioni della vendita stessa, ovvero trasmettendogli via Pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La piena proprietà dei beni si otterrà solo all'effettivo saldo di tutte le spese comprensive di prezzo, oneri e tasse e compensi Notarili.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **120** giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla Società a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, la Società CO.GE.MI. Srl potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai fini dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura della Società CO.GE.MI. Srl, salvo che venga esentato dalla stessa. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

4) - Principali condizioni della vendita – esonero responsabilità.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, all'attualità, come sommariamente descritto a titolo indicativo e non costitutivo, nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato nell'ambito della procedura concordataria di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile aggiudicato saranno cancellate dopo il pagamento integrale del prezzo e la stipula del rogito Notarile, con decreto di cancellazione del Giudice Delegato, a cura ed a spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque anche se non evidenziati nel presente avviso e nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti di Cogemi e/o della procedura Concordataria;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la Società CO.GE.MI. Srl della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla Società CO.GE.MI. Srl entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per la relazione notarile e per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

5) - Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa che al termine della gara non si procederà all'aggiudicazione automatica in quanto gli organi della procedura concordataria relazioneranno al Giudice Delegato, in merito all'opportunità di accettare o meno le offerte migliori pervenute; delle determinazioni del G.D. sarà data comunicazione a tutti gli offerenti.

Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.; rispetto a tali formalità la parte, con la sola partecipazione alla gara, dichiara di conoscerle e di averne approfondito i contenuti. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

Pertanto, si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

La società informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nei lotti;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Si precisa, altresì, che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa inoltre che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

6) - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

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

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro del Tribunale di Benevento.

7) - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e sui siti <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, www.ivgnapoli.it e www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Benevento, lì 27.08.2026

Istituto Vendite Giudiziarie

Napoli S.r.l.

L'Incaricato al n. 109/97



CO.GE.MI. S.R.L.

l'Amministratore Unico

dr. Oreste Di Girolamo

