TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – SEZ. FALL.RE

FALL. n. 108/2015 GRUPPO ROMA RADIO S.r.l.

Giudice Delegato Cons. Dott.ssa Anna Laura MAGLIULO

Curatore Avv. Giuseppe Filippo Geraci

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

IL GIORNO 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 12:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3 – ROMA, SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare è ubicato in Roma, alla via Rovigno D'Istria n. 38 (quartiere periferico di Roma Est, zona Collatino – Villa Gordiani, adiacente alla via Prenestina e prossimo a viale della Serenissima, ben servito dai mezzi pubblici), ed è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati: Foglio 636, Particella 340, Subalterno 3
- Indirizzo catastale: via Rovigno D'Istria n. 38, Lotto 1, Edificio 8, Scala M, Interno 3, Piano T-S1
- Zona censuaria: 4
- Categoria: A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – Classe: 4 – Consistenza: 6 vani
- Superficie catastale: totale mq 111 (totale escluse aree scoperte: mq 111)
- Rendita catastale: € 1.022,58
- Planimetria in atti: presentata il 23/12/1997, prot. n. O00980
- Intestazione catastale: alla data della visura storica del 24/07/2026 l'immobile risulta ancora intestato a Franco Nicolanti (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

Descrizione tecnica (da perizia dell'Ing. Marcello Scifoni del 27/07/2026 e da relazione notarile):

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, scala M, interno 3, edificio 8, lotto 1, prospiciente il giardino condominiale, sviluppato su un unico livello e composto, secondo la planimetria catastale, da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e un bagno, confinante con vano scala e cortile per più lati, salvo altri; con annesso ed esclusivo locale cantina di pertinenza posto al piano sottostrada (primo sottostrada), distinto con il numero interno 3, confinante con cantine interni 2 e 4 e corridoio di accesso, salvo altri.

Il fabbricato appartiene ad un complesso edilizio condominiale costituito da più corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra oltre un piano sottostrada, circoscritto da viale della Venezia Giulia, via Rovigno D'Istria, via Pisino e via Lussimpiccolo, con area cortilizia condominiale in parte

pavimentata ed in parte a verde; facciate lisce intonacate e tinteggiate, copertura piana. Il compendio risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Superfici (calcolate dal perito sulla base delle planimetrie catastali):

Destinazione	Piano	SUL mq	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Superficie ragguagliata mq
Appartamento	T	104,00	1,00	0,85	88,40
Cantina	S1	9,00	0,25	1,00	2,25

Valutazione secondo perizia Ing. Marcello Scifoni del 27/07/2026 (valore unitario € 2.700,00/mq, pari alla media tra indagine di mercato ed Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione	Piano	Sup. ragguagliata mq	€/mq	Valore di mercato	Valore in c.t.
Appartamento	T	88,40	2.700,00	€ 238.680,00	€ 239.000,00
Cantina	S1	2,25	2.700,00	€ 6.075,00	€ 6.000,00
TOTALE				**€ 244.755,00**	**€ 245.000,00**

Titoli edilizi e inquadramento urbanistico (da perizia): nell'atto di retrocessione del 15/05/2014 le parti hanno dichiarato che l'immobile fa parte di fabbricato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria o di presentazione di D.I.A.; il perito, non avendo avuto accesso all'immobile, non ha potuto accertare eventuali trasformazioni né la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali. Secondo il P.R.G. vigente (2008) l'area ricade nel Sistema insediativo – Città Storica – Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8), artt. 24, 25 e 33 NTA; nella Carta per la Qualità il fabbricato è inserito tra le "Morfologie degli impianti urbani moderni" (edilizia residenziale pubblica e convenzionata); nel P.T.P.R. l'area è classificata "Paesaggio degli insediamenti urbani" (Tav. A) ed area urbanizzata (Tav. B).

Provenienza e formalità (da relazione notarile ventennale del 30/09/2026 e perizia): atto di compravendita del 27/09/1983 (Notaio Marcello Scarfagna, Rep. 11561/1559) in favore del [redacted]; donazione del 13/05/2004 (Notaio Marco Papi, Rep. 101556/24977), trascritta il 25/05/2004 (R.P. 35084, R.G. 54185), in favore di Radio Italia Lazio S.r.l. (poi Gruppo Roma Radio S.r.l.); atto di retrocessione del 15/05/2014 (Notaio Fabrizio Marmo, Rep. 5638/3976), trascritto il 16/05/2014 (R.P. 35487, R.G. 55244); domanda giudiziale di revoca (Rep. 13 del 04/01/2016), trascritta l'11/03/2016 (R.P. 18069, R.G. 26199); Sentenza Corte d'Appello di Roma
n. 1978/2025 (R.G. 3702/2019), passata in giudicato per effetto dell'Ordinanza Cass. n. 18226/2026, annotata in data 03/08/2026 (R.P. 7819, R.G. 107913), con dichiarazione di inefficacia totale dell'atto di retrocessione.

Prezzo base: € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).

Offerta minima: € 183.750,00 (centottantatremilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Attualmente occupato senza titolo, benché sia in corso di esecuzione la procedura di rilascio

dell'immobile ex art. 608 c.p.c., in forza dell'ordine di rilascio emesso dal Giudice Delegato in data 31/08/2026, a cura della Curatela. Nonché per l'immobile non è stato non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né effettuare le verifiche tecniche necessarie ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene. L'immobile viene pertanto posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa indicazione delle predette circostanze

AVVERTENZE SULLA STIMA: La perizia di stima è stata redatta senza accesso all'immobile, sulla sola base della documentazione in possesso del perito e delle planimetrie catastali; non sono stati pertanto verificati lo stato manutentivo, le finiture, la conformità edilizia e catastale dello stato dei luoghi né lo stato di occupazione. Il perito si è riservato di fornire le informazioni mancanti una volta messo nelle condizioni di effettuare il sopralluogo. Il valore stimato ha natura probabilistica ed è soggetto ad un'alea estimale pari al 10%; non è ravvisata la possibilità di una vendita frazionata. Ogni relativo rischio resta a carico dell'offerente/aggiudicatario, essendosene tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Si rende noto che, a causa dell'impossibilità di accedere all'immobile, non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né effettuare le verifiche tecniche necessarie ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene. L'immobile viene pertanto posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa indicazione delle predette circostanze. Ogni eventuale attività, verifica, adempimento o regolarizzazione che si rendesse necessaria in relazione alla prestazione energetica, alla situazione urbanistico-edilizia e alla conformità catastale resterà a cura e spese dell'aggiudicatario, ove consentito dalla normativa vigente.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolgerà con modalità telematica "sincrona mista", ai sensi degli artt. 2, comma 1, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, tramite il gestore della vendita telematica, come definito dall'art. 2, comma 1, lett. b) del medesimo decreto, mediante la piattaforma www.asteivg.com.

1. Oggetto della vendita

L'immobile sopra descritto 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 dall'Ing. Marcello Scifoni in data 27/07/2026, 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 indicata ESCLUSIVAMENTE la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 19 GENNAIO 2027 ORE 12:00 – Fall. n. 108/2015 – GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. – Immobile via Rovigno D'Istria n. 38 – Roma". 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@giustiziacert.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 da € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:

- per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare 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, la 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.

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 della perizia in atti;

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 bando, 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 e al suo stato di occupazione, 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 sull'immobile 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 dell'immobile costituente 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. 108/2015 – GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. – Immobile via Rovigno D'Istria n. 38 – Roma";
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente bando e quindi 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 similare) 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 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 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 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 bando, 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 e al suo stato di occupazione, 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. 108/2015 – GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. – Immobile via Rovigno D'Istria n. 38 – Roma" di importo pari al 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 "FALL. n. 108/2015 GRUPPO ROMA RADIO 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 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 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 tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini dell'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 al 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 incaricato dalla procedura, Notaio dott. Massimiliano Passarelli Pula con studio in Roma alla via di Porta Pinciana, 34 – Roma, PEC mpassarellipula@notariato.it, e-mail mpassarellipula@notariato.it, tel. 06/42016150, fax 06/42880847.

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 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 L.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. 108/2015 GRUPPO ROMA RADIO S.r.l.", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto intestato all'IVG di Roma Srl specificando nella causale "Fall. n. 108/2015 – GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. – Saldo prezzo immobile via Rovigno D'Istria n. 38 – Roma" 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: IT71M0200805162000103226204 specificando nella causale "Fall. n. 108/2015 – GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. – Saldo diritti vendita immobile via Rovigno D'Istria n. 38 – Roma".

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'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 sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F. Tutte le spese, gli oneri tutti (IVA 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 dalla procedura, Notaio dott. Massimiliano Passarelli Pula, con studio in Roma alla via di Porta Pinciana, 34, 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 rinunzia 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 dell'immobile dovrà avvenire esclusivamente tramite prenotazione sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it, compatibilmente con lo stato di occupazione dell'immobile; eventuali informazioni si potranno richiedere al numero telefonico 06/83751507. Saranno consultabili, sui portali www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) e PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it, ovvero presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l., la perizia di stima dell'Ing. Marcello Scifoni del 27/07/2026 e relativi allegati, la relazione notarile ventennale del

Notaio Passarelli Pula del 30/09/2026, la nota di annotazione della sentenza di inefficacia e l'ordine di rilascio del Giudice Delegato del 31/08/2026.

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 ss. del D.Lgs. 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 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.