

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA
ISTANZA PER APPROVAZIONE DISCIPLINARE VENDITA IMMOBILI
G.D. DR. SSA F. VITALE

Il sottoscritto, Avv. Andrea Morsillo, curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che la fallita risulta proprietaria, tra gli altri, dei seguenti immobili, già oggetto di relazione di stima a firma dell'Ing. Francesco Rubeo, che devono essere venduti con la possibile urgenza:

- 1^ lotto) immobile sito nel Comune di Ancona (AN), Via Monte Vettore n. 8, censito al NCEU del Comune di Ancona (AN), al foglio 40, particella 81, subalterno 1;

- 2^ lotto) immobile sito nel Comune di Cupramontana (AN), Via Francesco Baracca n. 6, censito al NCEU del Comune di Cupramontana (AN), al foglio 16, particella 294, subalterno 1;

- 3^ lotto) immobile sito nel Comune di Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi n.6, censito al NCEU del Comune di Cerretto di Spoleto (PG), al foglio 34, particella 132, subalterno 1;

- 4^ lotto) immobile sito nel Comune di Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi n.6, censito al NCEU del Comune di Cerretto di Spoleto (PG), al foglio 34, particella 132, subalterno 2;

- 5^ lotto) immobile sito nel comune di Staffolo (AN), Piazza IV Novembre n. 7, censito al NCEU del Comune di Staffolo (AN), al foglio 17, particella 70, subalterno 2;

- che il DL 3/5/2016, convertito nella L. 119/2016, ha previsto la possibilità delle vendite telematiche per le procedure esecutive e concorsuali a far data dal 10/4/2018, ossia a partire dal 90° giorno successivo alla pubblicazione in G.U. del Decreto del Ministro della Giustizia che accerta la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche;

- che la cennata normativa è applicabile anche ai fallimenti “vecchio rito”, quale quello della Ser spa;

- che, come statuito anche dalla circolare del Presidente del Tribunale di Roma in data 3/5/2018, per le vendite dei fallimenti vecchio rito, come nella specie, è possibile



procedere alla vendita competitiva ex art. 107 c. 1 LF, con modalità da sottoporsi all'esame del G.D;

- che al fine di velocizzare le operazioni di vendita, appare conveniente affidare il relativo incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie srl, con sede in Roma, Via Zoe Fontana n.3, senza costi a carico del fallimento, ad eccezione del contributo unificato per la pubblicazione sul PVP, affinché proceda alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista, di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del

D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, con delega per l'attività di custodia e per le attività connesse all'espletamento della gara, comprensive anche della pubblicazione degli avvisi di vendita, del ricevimento delle offerte, della verifica della loro ammissibilità, dello svolgimento della gara tra gli offerenti e dell'aggiudicazione;

- tutto quanto sopra premesso, presenta il seguente

DISCIPLINARE DI VENDITA

A) Modalità di vendita

1) In data ed orario da definirsi, presso gli uffici dell'IVG di Roma srl, in Via Zoe Fontana n. 3, Roma, si procederà alla vendita in UNICO lotto del seguente immobile al prezzo base sotto indicato:

- **1^ lotto**) immobile sito nel Comune di Ancona (AN), Via Monte Vettore n. 8, censito al NCEU del Comune di Ancona (AN), al foglio 40, particella 81, subalterno 1, al prezzo base di € 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00);

- **2^ lotto**) immobile sito nel Comune di Cupramontana (AN), Via Francesco Baracca n. 6, censito al NCEU del Comune di Cupramontana (AN), al foglio 16, particella 294, subalterno 1, al prezzo base di € 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00);

- **3^ lotto**) immobile sito nel Comune di Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi n.6, censito al NCEU del Comune di Cerretto di Spoleto (PG), al foglio 34, particella 132, subalterno 1, al prezzo base di € 19.000,00 (diconsi euro diciannovemila/00);



- **4^ lotto**) immobile sito nel Comune di Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi n.6, censito al NCEU del Comune di Cerretto di Spoleto (PG), al foglio 34, particella 132, subalterno 2, al prezzo base di € 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila/00);

- **5^ lotto**) immobile sito nel Comune di Staffolo (AN), Piazza IV Novembre n. 7, censito al NCEU del Comune di Staffolo (AN), al foglio 17, particella 70, subalterno 2, al prezzo base di € 28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00);

2) La procedura competitiva si svolgerà 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).

3) I beni immobili sopra descritti vengono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi, come descritti in perizia.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o da ulteriore degrado delle attuali condizioni del complesso immobiliare-, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Sul soggetto offerente grava l'onere di prendere visione del lotto oggetto di interesse e della perizia, con i relativi allegati, nonché di effettuare le proprie verifiche finalizzate all'acquisto. La partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, amministrativa, di consistenza del lotto in vendita, nonché accettazione delle condizioni di vendita ivi indicate; sarà a carico dell'acquirente procedere all'eventuale liberazione dell'immobile compravenduto, ove lo stesso risultasse occupato da terzi sine titolo.



B) Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta analogica

1) Le offerte di acquisto cartacee dovranno pervenire per posta, ovvero mediante consegna a mano, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente quello fissato per l'asta. Detto termine di presentazione è da considerarsi perentorio ed il rischio che la consegna per posta venga effettuata oltre la sua scadenza rimane esclusivamente a carico del mittente/offrente; pertanto, non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio, anche se spediti prima della relativa scadenza; in tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dall'IVG di Roma s.r.l. all'atto del ricevimento del plico e nulla potrà essere imputato all'IVG di Roma s.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta.

Si precisa che gli uffici di IVG di Roma s.r.l. sono aperti dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 dei giorni feriali.

A pena d'esclusione, l'offerta dovrà essere inserita in un plico chiuso e controfirmato, su almeno uno dei lembi di chiusura, da chi deposita l'offerta. Sul plico dovrà essere indicata esclusivamente la dicitura "offerta di acquisto immobile Fallimento n 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA. – asta del giorno/mese/anno". Ogni interessato potrà presentare l'offerta di acquisto irrevocabile, per sé o per soggetto da nominare, che dovrà poi essere indicato entro e non oltre 3 giorni dall'eventuale aggiudicazione.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo da € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente, ovvero del legale rappresentante dell'offerente.

La domanda dovrà indicare:

- per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile (e, ove coniugato, il regime patrimoniale), il domicilio del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché il recapito telefonico e gli indirizzi mail e PEC, presso cui il



Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni. L'offerente dovrà allegare all'offerta copia fotostatica di un suo valido documento di riconoscimento (nonché, eventualmente, di quello del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all'offerta, in copia autentica);

- per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, l'indirizzo PEC, il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste. Il legale rappresentante della società offerente dovrà allegare all'offerta il certificato del registro delle imprese da cui risultino i propri poteri, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i relativi poteri (tali documenti dovranno avere una data risalente a non più di tre mesi prima dell'offerta); dovrà altresì allegare il proprio valido documento di riconoscimento;

b) l'indicazione del lotto per il quale l'offerta viene presentata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e notarili, che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

e) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto D);

f) l'espressa dichiarazione di:

I) aver preso visione della relazione di stima e del disciplinare di vendita, che si intendono interamente compresi ed accettati;

II) di accettare che il bene sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la vendita è a corpo e non a misura, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;

III) di accettare che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi,



la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

g) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta.

h) la procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente, o l'offerta sia presentata per conto di più persone fisiche, tutte eventuali intestatarie del lotto aggiudicato).

Non saranno ritenute ammissibili offerte per titolo diverso dall'acquisto, né offerte condizionate.

C) Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta telematica

1) Entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta, le offerte telematiche dovranno essere presentate, accedendo al sito www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il lotto di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile sul sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

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

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

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo



<http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

2) Le Offerte telematiche devono, inoltre, essere conformi ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quello della casella di posta elettronica semplice utilizzati per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di gara. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (il relativo decreto autorizzativo dovrà essere allegato all’offerta, in copia autentica);
- i dati identificativi del lotto per il quale l’offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia “Fall. n. 667/03 – SOCIETA’ EDILIZIA ROMANA SPA”;
- l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore al valore d’asta indicato nell’avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- l’importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell’attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l’espressa dichiarazione di:



I) aver preso visione della relazione di stima e del disciplinare di vendita, che si intendono interamente compresi ed accettati;

II) di accettare che il bene sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la vendita è a corpo e non a misura, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;

III) di accettare che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;

- la procura (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente, o l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone fisiche, che in tal caso dovranno individuare un delegato che le rappresenti in ogni fase della procedura di vendita) è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta e i documenti allegati devono essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1 lettera n) del D.M. 32/2015.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- dichiarazione di stato civile;

- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

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

D) Modalità di versamento della cauzione in caso di offerta analogica.

1) La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi uno all'ordine del "Fall. n. 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3%, oltre IVA, del prezzo offerto, a titolo di "acconto diritti di asta".

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta; parimenti dovrà essere restituita la cauzione ai soggetti aggiudicatari in caso di revoca e/o annullamento della vendita o di mancata conferma dell'aggiudicazione per causa non imputabile all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Curatore Fallimentare. Eventuali costi di restituzione della cauzione saranno a carico dell'offerente; in ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta.

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

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

E) Modalità di versamento della cauzione in caso di offerta telematica.

1) La partecipazione alla gara telematica è subordinata alla registrazione al portale e al versamento della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto), che dovrà avvenire in favore del Fall. n. 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA a mezzo Bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT59Y0200805340000104555335, specificando nella



causale “cauzione Fallimento n. 667/03 – SOCIETA’ EDILIZIA ROMANA SPA”. Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell’offerta; solo ad avvenuto accredito, l’utente sarà abilitato alla partecipazione alla gara.

Nel medesimo termine, il partecipante alla gara dovrà versare i diritti d’asta (pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA) a mezzo Bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale “acconto diritti d’asta IVG di Roma S.r.l. – Fall. n. 667/03 – SOCIETA’ EDILIZIA ROMANA SPA”. I partecipanti dovranno trasmettere la prova dell’avvenuto versamento sia della cauzione, che dei diritti d’asta.

In caso di mancata aggiudicazione, l’IVG di Roma s.r.l., entro 7 giorni lavorativi, provvederà alla restituzione in favore dell’offerente non aggiudicatario della cauzione, senza maggiorazione di interessi e al netto di oneri bancari, se previsti dall’istituto di credito; detta restituzione avverrà tramite bonifico bancario sul conto corrente che l’offerente non aggiudicatario provvederà a comunicare all’IVG.

Parimenti, in caso di mancata aggiudicazione per revoca e/o annullamento della vendita per causa non imputabile all’aggiudicatario, il Curatore fallimentare provvederà a restituirgli la cauzione, senza maggiorazione di interessi e al netto di oneri bancari, se previsti dall’istituto di credito; detta restituzione avverrà tramite bonifico bancario sul conto corrente che l’offerente non aggiudicatario provvederà a comunicare all’IVG.

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

F) Svolgimento della gara

1) Le operazioni di gara si svolgeranno presso la sede operativa dell’IVG di Roma s.r.l. in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 e avranno inizio all’orario indicato nell’avviso di vendita.

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

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dall’incaricato dell’IVG soltanto nella data e all’orario stabilito nel bando di vendita; le successive operazioni d’asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.



2) Ciascun offerente analogico sarà tenuto a presentarsi il giorno dell'asta indicato nel bando di gara, munito di documento di identità in corso di validità; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta segreta presentata in busta chiusa.

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

3) Ciascun offerente telematico potrà partecipare alla gara esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it.

Verificata la regolarità delle offerte presentate, si darà avvio alla gara; 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 partecipanti potranno presentare offerte in aumento rispetto al prezzo base di gara, da effettuarsi con rilanci pari ad € 1.000,00 (mille/00) nel termine di 60 secondi.

In assenza di offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato in favore di colui che ha presentato la migliore offerta entro il termine indicato nell'avviso; in caso di parità di offerte, il bene verrà aggiudicato in favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

4) Il verbale d'asta non ha valore di contratto; gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura, Dott. Roberto Giacobini, con studio in Roma, Via Emanuele Gianturco n.6.

G) Aggiudicazione provvisoria

1) Terminata la gara, il miglior offerente verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

2) Le comunicazioni aventi ad oggetto l'esito della gara verranno inoltrate a tutti i partecipanti a cura dell'IVG di Roma S.r.l.

3) Al termine di ogni esperimento, sarà redatto un verbale contenente i report di vendita, che verrà inviato alla Procedura anche in caso di asta deserta.

4) Il Curatore provvederà ad informare dell'aggiudicazione provvisoria il Giudice Delegato ed eventuali creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare; fermo restando che l'esito della gara non è in alcun modo vincolante per il Fallimento, qualora entro il termine



di 10 giorni dal deposito in cancelleria di detta informativa non pervengano istanze di sospensione della vendita, il Curatore ne darà comunicazione scritta all'IVG di Roma S.r.l., che provvederà ad informare l'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione.

5) In ogni caso, il Curatore potrà sospendere la vendita, qualora entro 10 giorni dalla conclusione dell'asta telematica, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria. In tale ipotesi, si riaprirà l'asta telematica per la durata di 3 gg. partendo dal valore di offerta più alto, cui potranno partecipare tutti gli interessati, integrando la cauzione già versata.

H) Pagamento del saldo prezzo

1) L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata), in unica soluzione, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie IBAN: IT29 0056 9603 2270 0000 4309 X65, specificando nella causale "saldo prezzo lotto n. - Fall. n. 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA".

2) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio di 90 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata ed il Curatore avrà diritto ad incamerare la cauzione; l'aggiudicatario inadempiente, inoltre, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. dovrà corrispondere un ammontare pari alla differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente.

3) Entro il medesimo termine di 90 giorni, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo dei diritti d'asta dovuti ad IVG di Roma srl, pari al 3%, oltre IVA, della differenza tra il prezzo offerto in busta chiusa (ovvero tramite offerta telematica) ed il prezzo di aggiudicazione, alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505, specificando nella causale "saldo diritti asta IVG di Roma S.r.l. - Fall. n. 667/03 – SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA".

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

5) Spese, tasse, onorari notarili ed oneri di legge dipendenti e conseguenti alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro versamento entro 5 giorni prima della data di stipula dell'atto di compravendita.



La Curatela comunicherà all'aggiudicatario il regime fiscale applicabile alla vendita.

I) Stipula del contratto di compravendita

1) Una volta riscosso il saldo prezzo ed ottenuta l'autorizzazione del Giudice Delegato per la formalizzazione della vendita, il Curatore comunicherà la data in cui si procederà alla stipula del rogito notarile avanti al Notaio Giorgio Giacobini, con studio in Roma, Via Emanuele Gianturco n.6; nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c.

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

L) Cancellazione dei gravami

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, previa istanza al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F., il quale emetterà il relativo decreto di cancellazione; detta istanza verrà presentata dal Curatore dopo il versamento del saldo prezzo, inclusivo delle spese notarili e degli oneri fiscali).

M) Adempimenti pubblicitari

1) L'avviso di vendita, o un suo estratto, sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per lo svolgimento del tentativo di vendita, con le seguenti modalità:

- sul portale www.ivgroma.com;
- sui siti www.astagiudiziaria.com, www.asteivg.com, www.asteivg.fallcoaste.it;
- sul portale delle vendite pubbliche PVP;
- mediante notifica da parte dell'IVG dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

2) L' I.V.G. di Roma S.r.l., nella persona del direttore p.t., sarà delegato ai sensi degli artt.104 ter, comma 4 e 107 comma 1, L.F. alle procedure competitive di vendita anche ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. e delle eventuali procedure competitive telematiche, laddove ritenute più spedite per la procedura e convenienti per i creditori.



N) Richiesta di sopralluogo

1) Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, (se nella disponibilità del fallimento), previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. di Roma S.r.l., che potrà essere contattato al numero telefonico seguente 06/83751507; 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) oppure presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma S.r.l.

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

O) Disposizioni generali

Ai sensi degli artt. 108 e 107, IV comma, L.F., il Fallimento avrà la facoltà di sospendere, ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, qualora pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione; in tal caso il G.D. potrà decidere se disporre le modalità di un'eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere all'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, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio od onere connesso all'esercizio di dette facoltà;

- alla luce di quanto sopra,

COMUNICA

che, salvo diverso avviso del G.D, procederà alla vendita degli immobili secondo le modalità indicate nel disciplinare di vendita di cui alla presente istanza.

Si allegano: perizie di stima a firma dell'Ing. Francesco Rubeo degli immobili siti in Comune di Ancona (AN), Via Monte Vettore n. 8, Comune di Cupramontana (AN), Via Francesco



Baracca n. 6, Comune di Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi n.6, sub 1 e sub 2, Comune di Staffolo (AN), Piazza IV Novembre n. 7.

Roma, 26/6/2024

Avv. Andrea Morsillo

