

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Perna
Liquidazione Giudiziale n. 303/2023
Definvest S.r.l.
Curatore: Avv.to Salvatore Terribile

Bando di vendita telematica beni immobili

IL GIORNO 25 SETTEMBRE 2025 ALLE ORE 10:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, INVIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Proprietà immobiliari site nel Comune di Perugia alla località Castel del Piano:

- A. Complesso immobiliare per vacanza "Parco degli Ulivi"** ubicato rispettivamente ai piani terra, primo, secondo e S1, attualmente meglio censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 1961 e rispettivamente ai subalterni 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146. Detto complesso immobiliare risulta configurarsi come un unico corpo di fabbrica del tipo a condominio costituito da n. 4 piani complessivi (n. 3 livelli fuori terra oltre al livello ubicato al piano S1).

Risultano intestate alla Definvest S.r.l. anche le porzioni immobiliari censite al catasto terreni di seguito in elenco:

- part.lla 1961 (corte-ente urbano comprensiva della piscina e del campo da tennis non più separatamente censite);
- part.lle 2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2158-2159-2160-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176 (enti urbani e adibite a posti auto scoperti).

Risulta altresì trascritto il regolamento di condominio con atto ai rogiti del Notaio Mariateresa Antonucci del 25/06/2009 rep. n. 226896/6604 registrato a Roma 3 il 20/07/2009 al n. 26413 serie 1T e trascritto a Perugia in data 22/01/2010 al n. di formalità 1205. Si precisa che dette particelle saranno incluse nella vendita ma in forza del sopra richiamato regolamento condominiale che costituisce allegato alla presente relazione, rimangono, ora come allora, parti comuni. Il progetto si configura con una soluzione edilizia suddivisa in n. 2 tipologie ovvero, l'una con superficie suddivisa tra il piano terra ed il piano S1, l'altra invece risulta svilupparsi tra il piano primo ed il piano secondo. Trovano inoltre ubicazione al piano S1, i relativi box auto oltre al locale contatori e accessibili sia dalla rampa carraia, sia dal vano scala/ascensore. Per il metodo di stima lo scrivente esperto estimatore ritiene di dover configurare in un unico lotto, il compendio immobiliare *de quo* costituito da n. 58 unità immobiliari attualmente suddivise in n. 29 abitazioni e in n. 29 box auto, attribuendo però alle stesse un valore unitario indiviso. Difatti l'agibilità rilasciata dal Comune di Perugia per detto compendio, si riferisce ad un unico subalterno e che risulta racchiudere complessivamente in un'unica proprietà immobiliare (ex sub 75 attualmente soppresso), le porzioni immobiliari sopra richiamate. Si precisa che risultano oltre alle unità immobiliari sopra indicate, n. 7 unità con pertinenti autorimesse che sono state oggetto di trasferimento da parte di Definvest, *in bonis* ed in particolare quelle contraddistinte rispettivamente dai subalterni 76-100-102-103-110-152-153, pertanto non oggetto della presente relazione e più in generale del compendio oggetto di vendita competitiva.

Si precisa che il Comune di Perugia ha emesso ordinanza n. 20 del 31/07/2014 con la quale ha ordinato "...il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con permesso di costruire

n. 73/2005 con riferimento alla destinazione d'uso dell'edificio ad attività ricettiva, previa ricostituzione dell'originaria unica unità immobiliare". Ha ordinato inoltre "...di rimuovere entro 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, le opere di ampliamento descritte in premessa, ripristinando lo stato originario dei luoghi." Tutto ciò definitivamente confermato dalle successive sentenze rispettivamente del TAR n. 208/2019 e del Consiglio di Stato n. 8476/2019. Il comune di Perugia ha notificato alla Definvest in bonis l'accertamento del 9 settembre 2020 di non ottemperanza all'ordinanza n. 20 del 31 luglio 2014 richiedendo il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto assentito con permesso di costruire n.73/2005, con riferimento alla destinazione d'uso ad attività ricettiva.

B. Terreno sito nel Comune di Perugia in località Castel del Piano censito al catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 299 part.lla 2014 ed in ditta alla Definvest S.r.l. avente destinazione "seminativa - arborea" con superficie pari a ha 0 are 10 ca 45 reddito dominicale di €. 7,29 e reddito agrario di €. 5,67.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Roberto D'Ambrosio integrata con la relazione notarile.

Prezzo base d'asta euro 1.477.756,61 oltre oneri di legge, se dovuti.

Rilancio minimo: € 10.000,00.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "Asincrona"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. h) e 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it)

1. Oggetto della vendita

I beni immobili sopra descritti sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, di guisa che eventuali differenze di misura e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima del bene immobile redatta dal perito dianzi menzionato, in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in **merito soprattutto con riferimento alla regolarità edilizio-urbanistica.** Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il ripristino di cui all'atto di accertamento del Comune di Perugia del 9 settembre 2020 e tutti i costi relativi alle esigenze edilizio-urbanistiche e catastali anche ai fini dell'atto notarile di trasferimento.

Risultano ad oggi occupate senza titolo i seguenti appartamenti e autorimesse per i quali è stato emesso ordine di liberazione:

Sub 80 (appartamento), Sub 120 (autorimessa), Sub 121 (autorimessa) e Sub 122 (autorimessa) Sub 81 (appartamento), e Sub 123 (autorimessa) Sub 85 (appartamento) e 129 (autorimessa) Sub 86 (appartamento) e 130 (autorimessa) Sub 93 (appartamento) e Sub 145 (autorimessa) Sub 94 (appartamento) e Sub 143 (autorimessa) Sub 95 (appartamento) Sub 107 (appartamento).

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte 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>

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno 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 D.P.R. 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", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

3. Contenuto dell'offerta

Le offerte dovranno contenere necessariamente i dati, informazioni e documenti sotto indicati:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i

riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

offerte condizionate;

offerte multiple (intese come un'unica offerta presentata per più di un lotto);

offerte ad un prezzo inferiore a quello minimo indicato.

3.1 Offerta telematica

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto 3, 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 "Liquidazione Giudiziale n. 303/2023 – Definvest S.r.l.";
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

- 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
- 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

4. Modalità di versamento della cauzione telematica

La partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, è **subordinata al versamento della cauzione**.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere l'offerta entro il giorno prima della data indicata per l'apertura delle offerte, la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico Urgente bancario** sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN:

IT54D0707611500000000304457 specificando nella causale "cauzione Liquidazione Giudiziale n. 303/2023 – Lotto Unico", e indicando il numero di CRO del relativo bonifico.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere, almeno entro il giorno prima del termine indicato per l'apertura delle offerte la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "diritti di vendita Liquidazione Giudiziale n. 303/2023 – Lotto Unico".

Solo in seguito ad avvenuti accrediti, l'utente sarà abilitato alla partecipazione. La procedura non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali disguidi bancari.

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 espletano, 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 contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.

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

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno 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.

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, e sarà svolta, ricorrendone i presupposti, per ogni singolo lotto, in ordine di numerazione.

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.

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

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

In caso di non aggiudicazione le cauzioni e i diritti d'asta effettuate con bonifico saranno restituite sempre a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l.

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 al Notaio scelto dalla Curatela, dott. Gustavo Salerno notaio in Roma, con studio in Corso Trieste n. 155.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, tasse, oneri di legge e i tributi e/o diritti e i compensi legati comunque connessi alla vendita, nonché inerenti al verbale d'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli.

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 24 settembre 2025 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'asta si svolgerà sul portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it) il giorno 25 settembre 2025 dalle ore 10:00 e seguenti ed avrà una durata di 24 ore salvo la presentazione di ulteriori offerte. Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.

L'asta avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora saranno effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un numero infinito di prolungamenti.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 216 e 217 CCII

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. 216 CCII anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

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 di tutto quando dovuto in unica soluzione, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e comunque con accredito a favore del beneficiario entro il terzo giorno lavorativo antecedente al rogito di compravendita (escludendo, pertanto, dal computo a ritroso il sabato e i festivi), termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza, con incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) (e spese di asta) dovrà essere versato in un'unica soluzione mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate che saranno comunicate a seguito dell'aggiudicazione specificando nella causale "Liquidazione Giudiziale n. 303/2023 – Definvest S.r.l." oggetto dell'aggiudicazione.

Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505 specificando nella causale "Liquidazione Giudiziale n. 303/2023 – Definvest S.r.l.".

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

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

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 217 CCII.

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, ovvero mediante bonifico bancario, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

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

8. Pubblicità

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

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

9. Visione dei beni e documenti

I compendi immobiliari saranno visionabili, previa prenotazione sul PVP (portale delle vendite pubbliche). 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'IVG DI ROMA S.r.l.

Per eventuali richieste di informazioni contattare il custode incaricato ai numeri 06/83751507-393/9138239.

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

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