**TRIBUNALE DI TIVOLI**
**SEZIONE FALLIMENTARE**
**FALL. N. 16/2018**
**CROMO RE SRL IN LIQ.NE**
**Ill.MO G.D. DOTT. SSA BEATRICE RUPERTO**
**CURATORE: DOTT. TADEUSZ KRZYSZTOFIAK**

# VENDITA COMPETITIVA

**IL GIORNO 17 DICEMBRE 2026 ORE 11:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI.**

I beni sottoelencati sono ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Pichini, in in via Giorgio Vasari n. 4.
I cespiti si trovano a circa 4 km a ovest dal centro città e a circa 31 km dal centro di Roma.

## LOTTO 2

**POSTO AUTO "B"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 22.
Il manto stradale del posto auto risulta parzialmente ceduto e rivestito di manto erboso, il che ne altera il valore di stima iniziale.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 13.00.

**Prezzo base d'asta: € 1.462,50**

**Offerta minima: € 1.097,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE**: LIBERO

## LOTTO 3

**POSTO AUTO "C"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 23.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 13.00.

**Prezzo base d'asta: € 3.375,00**

**Offerta minima: € 2.531,25**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 4

**POSTO AUTO "G"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 27.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 13.00.
**Prezzo base d'asta: € 3.375,00**

**Offerta minima: € 2.531,25**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 5

**POSTO AUTO "H"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 28.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 13.00.

**Prezzo base d'asta euro € 3.375,00**

**Offerta minima: € 2.531,25**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 6

**POSTO AUTO "I"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 29.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 14.00.

**Prezzo base d'asta € 3.656,25**

**Offerta minima: € 2.742,18**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 7

**POSTO AUTO "N"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 32.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 15.00.

**Prezzo base d'asta euro € 3.937,50**

**Offerta minima: € 2.953,12**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 9

**POSTO AUTO "Q"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 35.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata. La superficie netta è pari a mq 2,76.
La superficie commerciale sono pari a mq 15.00.

**Prezzo base d'asta € 3.937,50**

**Offerta minima: € 2.953,12**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## LOTTO 10

**POSTO AUTO "R"**
Distinto all'Agenzia delle Entrate di Roma alla Sezione MON Foglio 24 Particella 868 Sub 36.
Il posto auto ha la pavimentazione bitumata e risulta per circa il 50% occupato da detriti/blocchi a causa del cedimento del muro di confine del condominio, il che ne altera il valore di stima iniziale.
La superficie netta e quella commerciale sono pari a mq 13.00.

**Prezzo base d'asta € 2.025,00**

**Offerta minima: € 1.519,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO**

## DISCIPLINARE PER LA VENDITA COMPETITIVA

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

**I.** 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.

II. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide

III. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome del mittente ovvero di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione **all'asta del giorno 17 dicembre 2026** Fallimento n. 16/2018 CROMO RE SRL in Liq.ne".
  **Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

- per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale, e il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti; l'offerente dovrà altresì indicare i l proprio stato civile e ove coniugato il regime patrimoniale;
- per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: le denominazione o la ragione sociale, le sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata, nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti.

b) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 3**;

c) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

d) 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);

e) di aver preso visione della perizia in atti;

f) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);

g) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nome della persona per la quale il procuratore legale ha fatto l'offerta deve essere depositata presso gli uffici dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 - entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

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

**Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

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

## 3. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 "Fallimento n. 16/2018 CROMO RE SRL in Liq.ne" di importo pari **10%** (dieci percento) 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 a qualunque titolo pretese.
La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

## 4. IRREVOCABILITA' 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.

## 5. 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.
L'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione 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.
Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti, o in caso di parità di offerte dalla prima depositata. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'Avviso. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura di un incaricato dell'IVG. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, l'incaricato dell'IVG aggiudicherà gli Immobili in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'incaricato dell'IVG aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, ovvero in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo abbia presentato l'offerta.
Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.
La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.
Il verbale d'asta non ha valore di contratto.
Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato.
Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.
Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e i compensi inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

## 6. PAGAMENTO DEL PREZZO

Il contratto di compravendita verrà stipulato presso il Notaio designato dalla Procedura entro **60 giorni** aggiudicazione provvisoria.
**L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 60 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 Notaio incaricato di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "**Fallimento n. 16/2018 CROMO RE SRL in Liq.ne",** ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "**Fallimento n. 16/2018 CROMO RE SRL in Liq.ne**" e vincolato all'ordine del Giudice Delegato entro 5 giorni prima della data della stipula.
Nel medesimo temine di **60 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al **3%** del prezzo di aggiudicazione altre **IVA** dedotto di quanto già corrisposto.

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 sulle aree, 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, 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.

## 7. PUBBLICITA'

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

- sul portale e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.ivgroma.com e sul PVP (portale delle vendite pubbliche);
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

## 8. VISIONE DEI BENI E DOCUMENTI

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, PVP (portale delle vendite pubbliche) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.
Per concordare visite agli immobili con il custode incaricato contattare i numeri 06/83751500 - 392/9213488

## RENDE NOTO

a) che i beni costituenti i lotti in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;
b) che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura;
c) 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;
d) che 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;
e) che il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la 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;

f) che 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.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 1.fall.;
g) che 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;
h) che 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, ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, 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;
i) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita);
j) che all'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.
Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Tivoli, Il curatore Dr. Tadeusz Krzysztofiak