TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO N. 781/2018

G.D. Dr. FRANCESCO COTTONE - Curatore: Avv. PAOLO BRESCIA

FALLIMENTO N. 909/2003

G.D. Dr.ssa DANIELA CAVALIERE - Curatore: Dr.ssa MARILENA LUPI

Bando di vendita telematica congiunta di beni immobili

IL GIORNO 14 GENNAIO 2027 ORE 12:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3 - ROMA, SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA DEL SEGUENTE BENE:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del terreno con qualità di ente urbano, con superficie di 1199 mq, sito nel Comune di Magione (PG), Località Baccanella, S.S. 75bis del Trasimeno, identificato nel catasto fabbricati al foglio 39, part. 305, categoria C/2. Il lotto si presenta sterrato, con fondo in materiale di cava rullato e non asfaltato; il lotto è libero e parzialmente occupato dai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. Sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale del mappale 305 sono rappresentati tre fabbricati sul lato ovest del lotto: i fabbricati, ad eccezione di un piccolo ripostiglio in pessimo stato di conservazione, non sono più esistenti e risultavano già demoliti al momento della compravendita del 5.01.1999, a seguito della richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24.03.1993 (prot. n. 3782, pratica edilizia n. 9093).
Il bene è in comproprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, tra le due Procedure indicate, le quali procedono alla vendita congiunta delle rispettive quote, così per l'intero.
Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del 6.03.2026 a firma dell'Arch. Rosella Falcone (bene indicato quale lotto 2).

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

Rilancio minimo: € 500,00

Stato di occupazione: libero

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. g) 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 (asteivg.fallcoaste.it)

Modalità 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.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 del Ministero all'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, 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 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".

Offerte telematiche

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dai precedenti punti, 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 il bene (non sarà possibile intestare il bene 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 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 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 anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, c. 1, lett. n) D.M. 32/2015;
- i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento (ossia "Fall. 781/2018 e 909/2003");
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore minimo 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;
- 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 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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, c. 1 lett. n D.M. 32/2015.
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/unito civilmente, 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 il

coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 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, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- il presente disciplinare datato e sottoscritto per incondizionata accettazione in ogni pagina;
- visura camerale, risalente a non più di un mese prima, 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 un soggetto iscritto presso il Registro delle Imprese), ovvero valido e aggiornato certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- 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 del bene oggetto della gara, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio, anche in termini economici, che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette, senza possibilità di rivalsa nei confronti di alcuno, di aver preso visione della perizia di stima redatta sui beni e di non aver nulla da eccepire.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:
a) offerte condizionate;
b) offerte multiple (intese come un'unica offerta presentata per più di un lotto);
c) offerte per persona da nominare;
d) offerte ad un prezzo inferiore a quello minimo indicato.

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 istantaneo bancario sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT96H0832703399000000026830, intestato a Fall.n.781/2018 Brunamonti Costruzioni srl in liq.ne, specificando nella causale "cauzione lotto congiunto Fall. 781/2018 e 909/2003", 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 a I.V.G. DI ROMA SRL ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE, alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "diritti di vendita lotto congiunto Fall. 781/2018 e 909/2003".
Solo in seguito ad avvenuti accrediti, l'utente sarà abilitato alla partecipazione.
Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita competitiva telematica è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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.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.
Tra i 120 e180 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.
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.
Le cauzioni costituite effettuate con bonifico saranno restituite sempre a cura dell'I.V.G. di Roma.
Nel caso dovesse essere restituitala cauzione pari al 10%, provvederà la procedura concorsuale, previa autorizzazione degli Organi della procedura.
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 incaricato dalle Curatele.
Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, tasse, oneri di legge e i tributi (inclusa l'IVA se applicabile) e/o diritti e i compensi legati o comunque connessi alla vendita, nonché inerenti al verbale d'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli.
Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i costi necessari per eventuali volture catastali necessarie prima del rogito.
La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita telematica con modalità 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 precedente a quello indicato dall'avviso di vendita 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 indicato 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.
L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 500,00, salvo ove diversamente indicato per i singoli lotti.

Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo di tutto quando dovuto in unica soluzione, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza.
Il saldo prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione nei termini suddetti, con le seguenti modalità: importo pari alla metà del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura avente IBAN **IT96H0832703399000000026830**, intestato a **Fall.n.781/2018 Brunamonti Costruzioni srl in liq.ne**; importo pari alla metà del prezzo di aggiudicazione, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura avente IBAN **IT92U0832703398999999999999**, intestato a **Fall. 909/2003 Elemar srl**, specificando, per entrambi i bonifici, la causale "**saldo lotto congiunto Fall. 781/2018 e 909/2003".**
Nei termini suddetti, dovrà essere anche corrisposto dall'aggiudicatario l'eventuale saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l., da calcolare sul prezzo di aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni: da € 0 a € 250.000 = 3% + IVA; da € 250.001 a € 500.000 = 2% + IVA; da € 500.001 a € 1.000.000 = 1,5% + IVA; oltre € 1.000.000 = 1% + IVA, alle coordinate IBAN: IT71M0200805162000103226204 specificando nella causale "saldo diritti di vendita lotto congiunto Fall. 781/2018 e 909/2003". Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato tempestivo 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 agli obblighi di versamento nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, sarà dichiarata la decadenza dall'offerta e sarà disposta la perdita della cauzione, con incameramento in favore delle procedure, nonché a favore dell'IVG di Roma S.r.l. delle commissioni e delle spese per il servizio di vendita.
All'esito dell'avvenuto versamento di tutto quanto dovuto e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, i rispettivi Giudici Delegati ai fallimenti, su istanza delle Curatele, provvederanno, con decreto, ad ordinare la 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.Fall..
Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere ad ogni incombente a propria esclusiva cura.
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, un importo corrispondente a quello delle spese relative 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., nonché alla rinunzia alla garanzia per evizione.
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.

Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base d'asta

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, nonché sul "Bollettino Ufficiale" edito dall'IVG.
L'IVG curerà anche ogni comunicazione ad eventuali creditori iscritti.
Il primo esperimento di vendita avverrà a prezzo di stima, all'esito di 45 giorni almeno di pubblicità;
- nel 2° esperimento si avrà una riduzione del 25% del prezzo base, dopo 45 giorni almeno di pubblicità;
- il 3° esperimento avverrà con una riduzione del 25% sulla base d'asta del secondo incanto.
Qualora anche la terza vendita non dovesse avere buon esito si provvederà a relazionare al Curatore, per le nuove disposizioni di vendita.

Visione dei beni e documenti

I compendi immobiliari saranno visionabili esclusivamente tramite prenotazione visita dal PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it, eventuali informazioni si potranno richiedere ai numeri 06 83751500 - 392/9213488; 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) www.pvp.giustizia.it oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.
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.Lgs. 58/1998.
Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30.06.2003 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.