

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE
SEZIONE XIV

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 251/2023

Giudice Delegato: **Cons. Dott.ssa Angela Coluccio**
Curatore: **Dott. Alessandro Perozzi**

ASTA DEL GIORNO 29 LUGLIO 2025, ORE 11:00

presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma S.r.l., in Roma (RM), Via Zoe Fontana n. 3

REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La Liquidazione Giudiziale n. 251/2023 (Tribunale di Roma) pone in vendita, in lotto unico (“**Lotto Unico Immobiliare**”), la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma (RM), Via Achille Papa 21 e precisamente:

- (i) appartamento posto al piano quinto (piano quarto nella relativa planimetria catastale) della scala A, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto da 14 (quattordici) vani catastali, con annessa cantina posta al piano interrato, distinta con il numero interno undici (int. 11); il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue: foglio 400, particella 9, sub. 11, z.c. 3, cat. A/2, cl. 5, consistenza vani 14, superficie catastale totale mq. 267 - totale escluse aree scoperte mq. 251, Via Achille Papa n. 21, scala A, piano 5-S1, interno 11, R.C. Euro 5.097,43;
- (ii) autorimessa posta al piano terra, con accesso dal civico 19 di detta Via Achille Papa, distinta con il numero undici (int. 11), della consistenza catastale di mq. 28 (ventotto); identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue: foglio 400, particella 9, sub. 37, z.c. 3, cat. C/6, cl. 9, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq. 34, Via Achille Papa n. 19, piano T, interno 11, R.C. Euro 310,91;

il tutto unitamente agli eventuali residui beni mobili ivi presenti al momento del trasferimento.

Per la più esatta individuazione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia (i) alla Relazione ventennale notarile redatta dalla Dott.ssa Mariangela Pasquini, Notaio in Roma e (ii) alla perizia di stima redatta dalla de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l., documenti tutti depositati agli atti della Procedura e reperibili su www.pvp.giustizia.it.

Stato di occupazione: libero da persone e cose (fatta eccezione per quanto ivi presente che si intende trasferito unitamente ai cespiti, anche in relazione ad eventuali costi di smaltimento, espressamente a carico dell'acquirente).

Il Lotto Unico Immobiliare è posto in vendita al prezzo base (“Prezzo Base”) di € **1.445.600,00** (euro unmilionequattrocentoquarantacinquemilaseicento/00), oltre imposte e tributi (inclusa IVA se dovuta), spese di vendita degli immobili, nonché ogni altro onere connesso o previsto, come anche più avanti meglio indicato.

1. Oggetto della vendita

I beni sopra descritti sono posti in vendita, come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia, neanche per vizi occulti, mancanza di qualità o evizione, 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, vincoli ed obblighi esistenti, 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; il tutto, in ogni caso, come meglio descritto nella stima dei beni immobili redatta dal perito dianzi menzionato, in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito e per tutte le avvertenze e informazioni ivi riportate.

Sui cespiti grava inoltre domanda giudiziale del 2 novembre 2022 rep. n. 64559 dinanzi alla Corte d'Appello di Roma per "dichiarazione di nullità atti", trascritta presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 novembre 2022 al n. 106005 di formalità, a favore di terzo e contro il soggetto dichiarato insolvente con la Liquidazione Giudiziale n. 251/2023, il tutto in relazione a un giudizio di simulazione assoluta (ancora) pendente dinanzi al Tribunale di Roma (R.G. 65545/2022). Trattandosi di trascrizione di domanda giudiziale già eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in epoca antecedente alla dichiarazione della Liquidazione Giudiziale n. 251/2023, la procedura non presta alcuna garanzia in relazione ai possibili effetti e conseguenze di tale annotazione (non cancellabile, tra le altre, ex art. 217, co. 2, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i.), anche in relazione ai possibili esiti del giudizio.

Ogni offerente accetta espressamente a proprio carico, anche ai sensi dell'art. 1469 c.c., detti aspetti, che non potranno mai costituire, per qualsiasi titolo o ragione, fonte di responsabilità, né di risoluzione della vendita e/o di pretese risarcitorie e/o restitutorie, né dar luogo a riduzioni di prezzo o altre contestazioni, impegnandosi espressamente a manlevare e tenere indenne la procedura, unitamente al Curatore, da ogni conseguente effetto e/o richiesta di terzi in proposito.

2. Modalità di vendita e di presentazione di offerte

La procedura competitiva si svolge 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).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'I.V.G. di Roma S.r.l. sita in Roma (RM), 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'I.V.G. di Roma S.r.l. all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'I.V.G. di Roma S.r.l. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete 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. 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'I.V.G. di Roma S.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;

- sul plico dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere diverso dall'offerente), il nome della procedura, il lotto per cui viene presentata l'offerta e la data di vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.astel.v.g.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: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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", 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 riportati più avanti. Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate;
- c) offerte separate per i beni posti in vendita in lotto unico;
- d) offerte per persona da nominare;
- e) offerte ad un prezzo inferiore a quello base.

3.1 Offerte cartacee

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

La domanda dovrà indicare:

- per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, e il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che la Curatela eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC; l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato ovvero unito civilmente, il regime patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (ovvero dai soggetti esercitanti la patria potestà), previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, REA, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale), nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che la Curatela eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC;

- b) l'indicazione del Lotto Unico Immobiliare per il quale l'offerta si intende effettuata e della procedura di riferimento (ossia "L.G. 251/2023");
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente regolamento, con prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 4.1;
- d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- e) se il soggetto offerente è persona fisica certificato, anche contestuale, di famiglia, residenza e matrimonio;
- f) se il soggetto offerente è persona fisica coniugata ovvero unita 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;
- g) 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;
- h) 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);
- i) procura speciale notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente) ovvero copia autentica di procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- j) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale), nonché degli oneri accessori;
- k) la dichiarazione di presa visione della perizia e della relazione notarile ventennale in atti e di non aver nulla da eccepire, con espressa indicazione di aver visionato e di ben conoscere e accettare i beni e il loro stato;
- l) il presente disciplinare datato e sottoscritto per conoscenza e incondizionata accettazione in ogni pagina di tutte le condizioni ivi indicate.

L'offerta vincolante deve altresì contenere la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica, nonché alle trascrizioni, gravami e vincoli esistenti, 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 e di non aver nulla da eccepire in proposito.

In ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti, anche se difforme dalle risultanze della perizia di stima e della relazione ventennale notarile depositate agli atti della Procedura.

3.2 Offerte telematiche

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti indicati dal precedente punto 3, a quelli previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e, pertanto, a titolo esemplificativo, devono contenere:

- a) per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, e il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che

la Curatela eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC; l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato ovvero unito civilmente, il regime patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (ovvero dai soggetti esercitanti la patria potestà), previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, REA, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale), nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC di ciascun offerente, con l'avvertenza che la Curatela eseguirà le comunicazioni esclusivamente tramite PEC;
- c) 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;
- d) i dati identificativi del Lotto Unico Immobiliare per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento (ossia "L.G. 251/2023");
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente regolamento;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) la dichiarazione di presa visione della perizia e della relazione notarile ventennale in atti e di non aver nulla da eccepire, con espressa indicazione di aver visionato e di ben conoscere e accettare i beni e il loro stato;
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 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), 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:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) certificato, anche contestuale, di famiglia, residenza e matrimonio;
- c) copia della contabile attestante il versamento della cauzione secondo le modalità del successo punto 4.2 (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- d) 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;

- e) 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;
- f) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- g) 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;
- h) il presente disciplinare datato e sottoscritto per conoscenza e incondizionata accettazione in ogni pagina di tutte le condizioni ivi indicate;
- i) 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).

L'offerta vincolante deve altresì contenere la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica, nonché alle trascrizioni, gravami e vincoli esistenti, 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 e di non aver nulla da eccepire in proposito.

In ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti, anche se difforme dalle risultanze della perizia di stima e della relazione ventennale notarile depositate agli atti della Procedura.

4. Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia - ovvero vaglia della Banca D'Italia all'ordine del "L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq." di importo pari 15% (quindici per cento) del prezzo offerto.

La cauzione costituita mediante assegni verrà restituita ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza riconoscimento di alcun interesse o di maggiorazioni di sorta.

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

4.1 Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia - ovvero vaglia della Banca D'Italia, di cui uno all'ordine del "L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq." di importo pari 15% (quindici per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. pari all'1,5% (uno virgola cinque per cento) del prezzo offerto, oltre IVA (22%), 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. Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza riconoscimento di alcun interesse o di maggiorazioni di sorta.

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

4.2 Versamento cauzione telematica

In caso di partecipazione alla gara telematica, oltre che alla registrazione al portale, **la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.**

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere, almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 15% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico bancario** sul conto corrente intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "cauzione L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq." (indicando il riferimento del Lotto Unico Immobiliare).

L'interessato dovrà, altresì trasmettere, almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 1,5% (uno virgola cinque per cento) del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario sul conto intestato all'I.V.G. di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "diritti di vendita L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq. – Lotto Unico Immobiliare".

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

L'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente (incluso l'offerente di cui all'Offerta Originaria) 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'I.V.G. di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'I.V.G. di Roma utilizzerà il portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

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

Le offerte segrete potranno essere di importo pari o superiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto, a pena di invalidità.

Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativamente alla proposta di acquisto depositata.

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 almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, le credenziali personali per accedere alla vendita.

Prima dell'inizio della gara il delegato dell'I.V.G. registrerà anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara, 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 (ossia quelli che abbiano presentato una valida offerta segreta per il lotto di riferimento), potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori all'1% del valore di partenza.

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 mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l. al termine delle operazioni d'asta, mentre quelle effettuate con bonifico saranno restituite sempre a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l.

La cauzione dell'offerente provvisoriamente aggiudicatario sarà rimessa dall'I.V.G. di Roma S.r.l. a favore della procedura fallimentare, sul conto del Fallimento, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, entro un giorno lavorativo dal termine della gara.

Nel caso dovesse essere restituita, provvederà la procedura fallimentare, 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 designato dalla procedura, nelle forme e con le modalità di legge e con oneri a carico dell'acquirente.

Sono comunque fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 14/2019 e s.m.i.

In particolare, la Curatela, in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, specie nei casi dei cui all'art. 217, co. 1, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i., determinando, in tali 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 o maggiorazioni, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre, la Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione gli organi della procedura, depositando la relativa documentazione a mente dell'art. 216, co. 9, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di eventuale sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 217, co. 1, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i.; l'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa ex art. 216, co. 9, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i., in assenza di contrarie indicazione da parte degli Organi della procedura.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, i tributi (inclusa l'IVA se applicabile) e/o diritti e compensi legati comunque connessi o propedeutici alla vendita e al mantenimento dei beni, nonché inerenti all'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli.

7. Pagamento del prezzo e di ogni altro onere

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo dell'aggiudicazione (oltre IVA se applicabile), entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva 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 (oltre IVA se applicabile) e gli ulteriori oneri dovuti (come anche più avanti chiariti) dovrà essere versato nei termini suddetti, mediante consegna alla Curatela di assegni bancari circolari non trasferibili intestati alla "L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq." da consegnarsi al Curatore ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN IT42T0832703398000000017949 (intestatario: L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq.), specificando nella causale "saldo L.G. 251/2023 Galleria Savelli S.r.l. in liq. – Lotto Unico Immobiliare".

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

Difatti, 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 a favore della procedura conformemente alla disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione (espressamente applicabili al caso di specie).

All'esito dell'avvenuto versamento di tutto quanto dovuto e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza della Curatela, provvederà, con decreto, ad ordinare, nei limiti del possibile, 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 sui beni, ai sensi dell'art. 217, co. 2, D.Lgs. 14/2019 e s.m.i., inclusa la sentenza dichiarativa di insolvenza (fermo quanto già indicato, salvo altri, in merito alla non cancellabilità della domanda giudiziale del 2 novembre 2022 rep. n. 64559 dinanzi alla Corte d'Appello di Roma per "dichiarazione di nullità atti", trascritta presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 novembre 2022 al n. 106005 di formalità, a favore di terzo e contro il soggetto dichiarato insolvente con la Liquidazione Giudiziale n. 251/2023, il tutto in relazione a un giudizio di simulazione assoluta – ancora – pendente dinanzi al Tribunale di Roma con R.G. 65545/2022).

Tutte le spese, gli oneri tutti (IVA inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle dette eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che dovrà far eseguire la cancellazione delle stesse a cura del Notaio designato dalla procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, a mezzo di assegni circolari ovvero bonifico bancario intestati al Notaio designato dalla procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita e alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli, 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. Quanto appena detto fermi gli ulteriori oneri comunque dovuti a carico dell'acquirente di cui più avanti.

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

Inoltre – tenuto anche conto dell'indirizzo giurisprudenziale per cui le previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L. 122/2010) sono applicabili ai soli casi di compravendita conclusa "tra privati" (espressione, quest'ultima, di autonomia negoziale tra le parti) e non anche alle ipotesi di vendite eseguite in sede concorsuale (anche nell'ipotesi in cui il trasferimento si verifichi all'esito di procedura competitiva ex art. 216 D.Lgs. 14/2019 e s.m.i. e l'atto di trasferimento sia demandato ad un Notaio e non al Giudice Delegato) – eventuali regolarizzazioni catastali, di qualsiasi natura, dovranno essere eseguite da tecnico designato dalla procedura a spese dell'acquirente (con ciò intendendosi anche gli oneri tecnici, gli accessori e tutte le imposte, tasse, sanzioni, interessi e bolli connessi alle attività da eseguirsi, nessuna esclusa) prima della stipula del rogito notarile di vendita (ove ritenuto dalla procedura, a insindacabile decisione di quest'ultimo), senza possibilità di domandarne il rimborso o l'anticipazione dei relativi oneri, di qualsiasi natura, alla procedura stessa e senza che possa insorgere alcuna responsabilità della Liquidazione Giudiziale e/o del Curatore, neanche risarcitoria, per eventuali diverse interpretazioni delle citate previsioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985 (introdotto dal D.L. 78/20210 convertito nella L. 122/2010) che dovessero essere, in qualsiasi sede, *medio tempore* o successivamente alla vendita (e per i relativi effetti). Detti oneri, pertanto, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e dovranno essere corrisposti secondo necessità, comunque non oltre il momento della richiesta degli stessi da parte della procedura o di professionisti da questa incaricati, a carico dell'acquirente (al più tardi entro la data di stipula del rogito notarile ovvero entro il diverso termine, maggiore o minore, che sarà indicato dalla procedura). Lo stesso varrà per i costi connessi alla redazione degli attestati di prestazione energetica (APE). In ogni caso, al più tardi entro la data della stipula del rogito notarile di compravendita (ovvero nel diverso termine, maggiore o minore, che sarà indicato dalla procedura) dovranno essere rimborsati alla procedura le spese di vendita (quali le spese di pubblicità PVP e le spese di trascrizione della sentenza dichiarativa di insolvenza), fermo il pagamento diretto degli oneri dell'I.V.G. di Roma S.r.l.; di conseguenza, i suddetti costi si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e si intendono a carico dell'acquirente. È infine espressamente previsto e accettato che eventuali spese condominiali maturate successivamente alla dichiarazione di insolvenza e rimaste non saldate e comunque già deliberate alla data del trasferimento, resteranno ad esclusivo carico della parte acquirente, che espressamente le assumerà in atto (e che dovranno essere saldate al più tardi entro la data di stipula del rogito notarile ovvero entro il diverso termine, maggiore o minore, che sarà indicato dalla procedura, direttamente dall'acquirente ovvero mediante messa a disposizione della provvista da parte dell'acquirente a favore della procedura, come sarà da quest'ultima indicato).

8. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per l'asta di vendita sul PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it.

9. Visione dei beni e documenti

Gli immobili saranno visionabili, previo appuntamento con l'I.V.G. di Roma S.r.l., ai numeri 06/83751507- 393/9138239; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivg.roma.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'I.V.G. di Roma S.r.l., cui potrà esserne fatta richiesta.

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 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche, nonché 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. Presentando l'offerta, espressamente si fornisce ogni consenso in proposito.