

TRIBUNALE DI ROMA  
Sezione fallimentare  
FALLIMENTO DELLA EDIL DGA SRL  
(N. 144/2021)

**BANDO PER LA VENDITA  
E REGOLAMENTO DI GARA**  
BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Stefano Cardinali  
Curatore: Dott. Livio Perri

<b>1. Informazioni generali.</b>	<b>2</b>
<b>2. Pubblicità.</b>	<b>2</b>
<b>3. Documentazione di gara e sopralluoghi.</b>	<b>2</b>
<b>4. Presentazione e contenuto dell'Offerta vincolante.</b>	<b>2</b>
<b>5. Svolgimento della Procedura di gara.</b>	<b>3</b>
<b>6. Conclusione del contratto.</b>	<b>3</b>
<b>7. Disposizioni varie.</b>	<b>4</b>

### **LOTTO N. 1**

Lotto costituito da Autorimessa/Garage sita in Via di Marco Simone snc, 00012 Guidonia Montecelio (RM) che risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al FG. 10, Part. 1574, Sub. 18, Cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 43,69, superficie 20 mq.

Trattasi di locale, allo stato grezzo, privo di pavimentazione con portafinestra della larghezza di circa 130 cm che ne impedisce la destinazione ad autorimessa. L'infisso è in pvc e legno, con vetrocamera, completa di inferiate e persiane.

**Prezzo base d'asta euro 4.825,60**

**STATO DI OCCUPAZIONE: Libero**

### **LOTTO N. 2**

Lotto costituito da Cantina sita in Via di Marco Simone snc, 00012 Guidonia Montecelio (RM) che risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al FG. 10, Part. 1574, Sub. 19, Cat. C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita € 93,63, superficie 41 mq.

Trattasi di locale, allo stato grezzo, su due dislivelli privo in parte di pavimentazione, e la restante in gres porcellanato; presenta un locale destinato a bagno, privo di sanitari e rivestimento ma dotato di finestra con apertura a vasistas. L'infisso è in pvc e legno, con vetrocamera, completa di inferiate e persiane. Il porticino d'ingresso è del tipo blindato.

**Prezzo base d'asta euro 11.643,52**

**STATO DI OCCUPAZIONE: Libero**

### **LOTTO N. 3**

Lotto costituito da Autorimessa sita in Via di Marco Simone snc, 00012 Guidonia Montecelio (RM) che risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al FG. 10, Part. 1574, Sub. 20, Cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita € 48,55, superficie 23 mq.

Trattasi di locale, allo stato grezzo, privo di pavimentazione con portafinestra della larghezza di circa 230 cm che ne impedisce la destinazione ad autorimessa. L'infisso è in pvc e legno, con vetrocamera, completa di inferiate e persiane.

**Prezzo base d'asta euro 5.746,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE: Libero**

**Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 8 SETTEMBRE 2025, secondo le modalità meglio indicate dal Bando. La Procedura di gara si svolgerà il giorno 9 SETTEMBRE 2025 alle ore 15:00.**

Il presente invito non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile, o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.

#### **1. Informazioni generali.**

1.1. Il presente documento (il "Bando") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto i beni immobili appartenenti al Fallimento di Edil DGA Srl, P. IVA 07581911000 e Cod. Fisc. n. 07581911000, società dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza 144/2021 del 22.02.2021.

#### **2. Pubblicità.**

L'avviso del presente Bando è pubblicato sui siti [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Sui medesimi siti è disponibile il Bando completo e la stima.

### **3. Documentazione di gara e sopralluoghi.**

3.1. A partire dal giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso sui quotidiani, gli interessati possono visionare la documentazione dei compendi immobiliari sul sito [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)), sul Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero presso gli uffici di IVG di Roma S.r.l., situati in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, 00133 Roma.

3.2. Gli interessati possono richiedere la visita degli immobili sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **4. Presentazione e contenuto dell'Offerta vincolante.**

4.1 Entro le **ore 12 del giorno 8 SETTEMBRE 2025**, a pena di inammissibilità, i soggetti interessati dovranno far pervenire a mezzo posta, o con consegna a mano, un'offerta irrevocabile di acquisto all'indirizzo Via Zoe Fontana n. 3, ROMA, ovvero un'offerta telematica attraverso il portale [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015. L'offerta dovrà indicare un prezzo non inferiore a quanto riportato per ogni singolo lotto sui bandi pubblicati.

4.2 All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, due assegni circolari non trasferibili emessi da un istituto bancario operante in Italia, di cui uno intestato a "Fallimento n. 144/2021 Edil DGA S.R.L." pari al 10% del prezzo offerto ed uno intestato all'IVG DI ROMA SRL pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA (22%), quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita.

4.3 Nel caso di offerta telematica, dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità copia dell'avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente alle coordinate IBAN IT54D0707611500000000304457, specificando nella causale "Fallimento n. 144/2021 Edil DGA S.R.L." e copia dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al 3% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a IVG DI ROMA SRL alle coordinate IBAN: IBAN: IT54D0707611500000000304457.

4.4 Le offerte possono essere presentate da persone fisiche o giuridiche, italiane o estere. Nel caso di persone fisiche dovrà essere allegata la copia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità dell'offerente e, se in modalità telematica, dovrà riportare la firma digitale dell'offerente. Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relative autorizzazioni. Qualora l'offerente sia coniugato e intenda escludere il bene dalla comunione legale dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso di persone giuridiche, dovrà essere presentata

una visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi precedenti la data di presentazione dell'offerta, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto delegato. Nel caso di offerte formulate da più soggetti, dovrà essere presentata procura rilasciata dai co-offerenti al titolare che sottoscrive l'offerta (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

4.5 Le offerte sia cartacee che telematiche dovranno essere irrevocabili almeno per 180 giorni dal termine di presentazione di cui al paragrafo 4.1.

## **5. Svolgimento della Procedura di gara.**

5.1 L'Offerente telematico potrà partecipare alla Procedura di gara accedendo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) ([www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it)) al giorno e all'ora indicata nell'avviso di vendita. Prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno con congruo anticipo rispetto all'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la presentazione dell'offerta, le credenziali personali per accedere all'area riservata.

5.2. L'Offerente tradizionale potrà partecipare alla Procedura di gara presentandosi, nel giorno e nell'ora indicata nell'avviso di vendita, presso gli uffici di Roma, in via Zoe Fontana n. 3, munito di documento di identità in corso di validità.

5.3 Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà allo svolgimento della fase di gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta.

5.4 Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00). Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà 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 in favore del miglior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per lo svolgimento della Procedura di gara.

5.5. Il contratto di cessione (il "Contratto") verrà stipulato con il Soggetto Selezionato, innanzi al Notaio indicato dalla Curatela, entro sessanta giorni dalla conclusione della gara. Entro dieci giorni dalla conclusione del Contratto, la Curatela restituirà il deposito cauzionale versato dai soggetti cui non siano stati trasferiti i diritti oggetto del presente Bando. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

5.6. Nell'ipotesi in cui non si dovessero verificare gli eventi dedotti in condizione nell'offerta presentata dal Soggetto Selezionato, la Curatela procederà con la stipulazione del Contratto in favore del soggetto che abbia presentato la migliore tra le altre offerte, rispetto alla quale si verifichino detti eventi, entro il termine di validità delle medesime.

## **6. Conclusione del contratto.**

6.1. Le tasse di registro relative al contratto di cessione, le spese di trasferimento ed in generale tutte le spese delle operazioni attuative del trasferimento dell'immobile, ivi incluse le tasse, le spese ed i costi notarili, nonché le tasse e le spese necessarie per la registrazione della documentazione presso le competenti autorità, i costi per la pubblicazione dell'avviso di vendita, sono a carico dell'acquirente, che si impegna a manlevare e tenere indenne la Curatela da qualunque pretesa venisse al riguardo sollevata nei loro confronti.

6.2. La vendita sarà convenuta con esclusione di qualsiasi garanzia di legge, ivi compresa qualsiasi garanzia in materia di qualità dei beni, ai sensi degli articoli 1488, 1489, 1490 e 1497 codice civile, e pertanto non troveranno altresì applicazione gli articoli 1492, 1493 e 1494 codice civile, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 1487 codice civile e salvi i casi di dolo e colpa grave ai sensi dell'articolo 1229 codice civile.

6.3 Il residuo prezzo ed ogni altro onere verrà corrisposto dall'acquirente contestualmente alla conclusione del contratto mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento di Edil DGA n. 144/2021", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: [•] specificando nella causale "Fall. 144/2021 Edil DGA Srl, saldo aggiudicazione del [•]" entro 5 giorni prima della data prescelta per la stipula.

## **7. Disposizioni varie.**

7.1. La Curatela potrà in qualsiasi momento modificare la procedura di vendita, la tempistica, recedere in qualunque momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse; sostituire il Notaio designato; sospendere o interrompere la procedura, temporaneamente o definitivamente, nei confronti di uno o più o di tutti i partecipanti; procedere a trattativa privata con uno o più dei partecipanti, fermo restando che le predette determinazioni saranno autorizzate – ove necessario per legge – dal Giudice Delegato. Quanto sopra senza che ciò possa comportare alcun obbligo per la Curatela di risarcire o indennizzare, neppure a titolo precontrattuale, né creare aspettative per i soggetti che abbiano presentato offerte vincolanti.

7.2. La pubblicazione del Bando (e dell'estratto dello stesso) e di qualsiasi informazione, documento o comunicazione, non integra un'offerta per l'acquisto ai sensi dell'art. 1336 c.c., ovvero una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 58 del 24.2.1998, né altrimenti può costituire il fondamento di alcuna obbligazione contrattuale o impegno a vendere o responsabilità precontrattuale da parte della Curatela. Resta pertanto inteso che qualsiasi obbligazione di tale genere potrà sorgere unicamente nella misura in cui essa fosse contenuta nel/i contratto/i di cessione (qualora si giunga alla stipula di tale contratto), mentre dalla pubblicazione del presente Bando e dalla ricezione delle offerte vincolanti non discende, in capo a Edil DGA, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di vendita.

7.3. Il presente Regolamento e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi relativa sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Roma.

7.4. La lingua ufficiale della procedura è l'italiano. Il testo del presente Disciplinare prevale su qualunque altro testo ovunque pubblicato in lingua straniera.

7.5. I termini che hanno scadenza nelle giornate di sabato e domenica o nei giorni festivi, si intendono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

7.6. Con la stipulazione del Contratto il Soggetto Selezionato riconosce che la procedura di gara, svolta ai sensi del §5, è pienamente conforme alla legge ed al presente Bando.