

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE. N. 447/2023
III.MO G.D. DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO
CURATORE: DOTT.SSA OTTAVIA SIMILI

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ' SINCRONA MISTA

*Successivamente a n. 3 esperimenti di vendita competitiva andati deserti, a seguito della presentazione di offerta irrevocabile di acquisto, di ammontare pari al prezzo base che sarà di seguito indicato per il Lotto di cui al presente avviso, la liquidazione giudiziale in epigrafe è interessata a raccogliere **OFFERTE MIGLIORATIVE** per i beni della procedura, come sotto individuati.*

La vendita avverrà il giorno 26 settembre 2025 alle ore 11:00, presso la Sala Asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Roma e Tivoli, Roma, Via Zoe Fontana n. 3, tramite il gestore delle vendite telematiche FallcoAste.

Oggetto della vendita sono i beni immobili di proprietà della Procedura siti in Cantalupo in Sabina (RI), in vocabolo san Biagio, costituiti da una chiesa sconsacrata, un convento e terreno graffato.

In particolare, detti beni, corrispondenti al Lotto n. 1 nei precedenti tentativi di vendita, nel presente bando sono identificati in un Lotto Unico, come di seguito indicato:

TITOLARITA'	FOGLIO	PARTICELLA	VALORE DI STIMA	III ASTA 08/05/2025	PREZZO BASE D'ASTA - offerta irrevocabile l'acquisto	NOTE
1/1	4	A	41.166,56 €	149.867,00 €	20.000,00 €	<u>VINCOLO DEI BENI CULTURALI.</u> <u>vendita con iter di prelazione della</u> <u>PA</u>
1/1	4	49	225.263,00 €			

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall' arch. Elisabetta Carratù in data 21/10/2024.

Si evidenzia che in relazione ad entrambi i beni costituenti il detto Lotto Unico risulta emesso dal Ministero della Cultura, Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio provvedimento di tutela diretta, emesso ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., rep. n. 216, in data 08/09/2023 e notificato alla proprietà C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in data 11/09/2023 ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presenza del vincolo dei Beni Culturali su detti lotti impone un particolare procedimento di vendita volto ad informare la Pubblica Amministrazione dell'avvenuto trasferimento, onde eventualmente esercitare il proprio diritto di prelazione.

Il tutto come meglio decritto nella perizia di stima e nel presente avviso di vendita al paragrafo 8.

Ove non risulti pervenuta alcuna Offerta migliorativa valida per l'acquisto del Lotto Unico, si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha già presentato l'Offerta e versato

la cauzione alla liquidazione giudiziale; ove pervengano una o più Offerte migliorative irrevocabili valide si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato un'offerta, ivi incluso l'originario Offerente, che ha l'onere di partecipare all'asta per concorrere all'aggiudicazione del Lotto, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. In caso di gara le eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

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, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto, in ogni caso, come meglio descritto nella stima del bene 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.

2. Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

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).

3. Modalità di presentazione dell'offerta

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.

Le offerte segrete non potranno essere inferiori al valore indicato nel bando di vendita, ad eccezione dell'applicazione della riduzione di non oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita sempre se indicato.

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** la dicitura **“Asta del 26 settembre 2025 ore 11:00 - Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione”** Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it), secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: 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 DPR 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".

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

3.1 Offerte cartacee.

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 il 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: la denominazione o la ragione sociale, la 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) nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti.

b) L'indicazione del LOTTO per il quale l'offerta si intende effettuata;

c) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo **punto 4**;

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

e) 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 sottoscritto 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);

f) 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;

g) di aver preso visione della perizia in atti;

h) il presente disciplinare datato e sottoscritto per incondizionata accettazione in ogni pagina;

i) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita.

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.

In ogni caso, si intende 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.

3.2 Offerte telematiche.

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto 3.1, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

□ il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

□ quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

□ i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento, ossia "Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto n. ____";

☐ l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

☐ il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

☐ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

☐ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

☐ l'offerta è ritenuta valida dal momento in cui i bonifici sono visibili nel o nei c/c indicato/i nel bando di vendita, bonifici anche istantanei che non si ancora caricati nei c/c indicati nel bando non saranno ritenuti validi al fine della partecipazione alla gara.

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

Ad integrazione di quanto 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); si consiglia di farla nei tempi utili perché venga accreditata nel c/c indicato nel bando e leggibile nella stampa del conto corrente;

☐ se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

☐ qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa

autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

□ procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

□ visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

□ il disciplinare datato e sottoscritto per incondizionata accettazione in ogni pagina.

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

4.Modalità di versamento della cauzione

4.1 Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia - di cui uno intestato al "Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto n. ____" di importo pari 10% (dieci per cento) 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.

Anche il soggetto che ha inoltrato offerta irrevocabile di acquisto alla Liquidazione Giudiziale, debitamente cauzionata, dovrà registrarsi al portale per poter partecipare alla gara, sia che intenda effettuare eventuali rilanci, in caso di offerte migliorative, sia che non intenda farlo. La partecipazione alla gara telematica è condizione necessaria per poter avviare la gara ed eventualmente ottenere l'aggiudicazione del Lotto Unico da parte di detto soggetto, anche in assenza di offerte migliorative.

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 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 la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo **Bonifico bancario** sul conto corrente intestato all' IVG di Roma Srl alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457 specificando "Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto n. ____"

Il bonifico dovrà essere effettuato nei termini per la presentazione dell'offerta sul conto corrente intestato alla procedura "Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto n. ____"

. Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

L'interessato dovrà, altresì trasmettere la prova dell'avvenuto versamento dei diritti d'asta pari al **3%** del prezzo offerto, oltre IVA (22%) a mezzo Bonifico bancario che dovrà essere effettuato nei termini per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT54D0707611500000000304457, specificando "Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto n. ____".

Anche il soggetto che ha inoltrato offerta irrevocabile di acquisito alla Liquidazione Giudiziale, debitamente cauzionata, dovrà registrarsi al portale per poter partecipare alla gara, sia che intenda effettuare eventuali rilanci, in caso di offerte migliorative, sia che non intenda farlo. La partecipazione alla gara telematica è condizione necessaria per poter avviare la gara ed eventualmente ottenere l'aggiudicazione del Lotto Unico da parte di detto soggetto, anche in assenza di offerte migliorative.

Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

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 anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6.Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espletano, presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l., a decorrere dall'orario precisato nell'avviso.

Un incaricato dell'IVG di Roma, utilizzerà il portale www.asteivg.com (www.asteivg.fallcoaste.it).

Le buste telematiche 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 soluzioni di continuità. Il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita. 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 telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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'IVG 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. 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, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci **non inferiori a € 1.000,00**.

Nel caso in cui non risultino pervenute Offerte migliorative valide per l'acquisto del Lotto Unico, si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha già presentato l'Offerta e versato la cauzione alla liquidazione giudiziale.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte migliorative valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

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 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.

Le cauzioni costituite effettuate con bonifico saranno restituite sempre a cura dell'I.V.G. di Roma S.r.l. e nel caso dell'originario offerente, ove non si aggiudichi il bene, a cura della Liquidazione Giudiziale, che ha incassato la cauzione.

Parimenti, i diritti d'asta verranno restituiti a coloro che non si aggiudicano i beni, sempre a cura di I.V.G.

In ogni caso le cauzioni e i diritti d'asta verranno sempre restituite ai non aggiudicatari 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 dalla procedura Notaio incaricato dalla procedura.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli art. 107 e 108 L.F.

In particolare, 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.f., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.f. e 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.

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.

7. Pagamento del prezzo

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

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (oltre IVA se applicabile e spese di asta) dovrà essere versato in un'unica soluzione nei termini suddetti, mediante consegna alla Curatela di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Liquidazione Giudiziale n. 447/2023", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN IT93K0200805340000106969403 specificando nella

causale “saldo Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto Unico”.

Nei termini suddetti, dovrà essere anche corrisposto dall'aggiudicatario l'eventuale saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l., pari al 3% del prezzo di aggiudicazione + IVA (eventuale differenza tra il 3% sul prezzo offerto versato in sede di presentazione dell'offerta ed il 3% sul prezzo di aggiudicazione, se maggiore del prezzo offerto) alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505 specificando nella causale “saldo diritti di vendita Liquidazione Giudiziale. N. 447/2023 – C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni S.r.l. in liquidazione – Lotto Unico”.

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 a favore della procedura, 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, secondo le modalità di cui al successivo punto 8), il Giudice Delegato, su istanza della Curatela, provvederà, 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 sui beni, ai sensi dell'art. 217 CCII.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono 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 dall'acquirente, 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 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, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

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

8. Procedura di vendita per il lotto unico di cui al presente bando

Sul Lotto Unico di cui al presente bando insiste vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali che, sebbene non ancora trascritto presso la Conservatoria, è stato notificato a parte venditrice ante liquidazione giudiziale.

La presenza del vincolo impone il seguente particolare procedimento di vendita, volto ad informare la Pubblica Amministrazione dell'avvenuto trasferimento, onde consentirle eventualmente di esercitare il proprio diritto di prelazione.

Dinnanzi a notaio scelto dall'acquirente, l'aggiudicatario e la liquidazione giudiziale stipuleranno un atto di vendita condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato.

Nell'atto sarà precisato che la parte venditrice, liquidazione giudiziale, non potrà consegnare il bene all'aggiudicatario fino a che non si sia definito il procedimento con il Ministero e che le clausole del contratto di vendita non vincolano lo Stato.

Detto atto notarile andrà notificato al competente Soprintendente entro 30 giorni dalla data della stipula, secondo le modalità di cui all'art. 59 d.lgs. 22/01/2004:

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:

1. a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
2. b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
3. c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

4. La denuncia contiene:

1. a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
2. b) i dati identificativi dei beni;
3. c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
4. d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
5. e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.

5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise".

Da questo momento il Ministero avrà 60 giorni per esercitare o meno il diritto di prelazione (nel caso in cui non riscontri in modo esplicito, varrà il meccanismo del silenzio/assenso).

Solamente dopo l'avverata condizione sospensiva dei 60 giorni, l'aggiudicatario potrà entrare in possesso a tutti gli effetti dell'immobile, che gli verranno consegnati dalla liquidazione giudiziale, con definitivo incameramento del prezzo.

L'aggiudicatario, dunque, acquisterà la proprietà del bene solo dopo i 60 giorni, se la prelazione non sarà stata esercitata. Fino a quel momento, il bene non gli verrà consegnato e rimarrà in possesso della liquidazione giudiziale.

Se la denuncia dovesse essere eseguita da parte dell'aggiudicatario dopo i 30 giorni previsti dalla legge, il termine per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero sarà di 180 giorni.

Nel caso in cui il Ministero dovesse invece decidere di esercitare il diritto di prelazione (caso che si considera piuttosto remoto), questi corrisponderà alla liquidazione giudiziale

una somma pari al prezzo di aggiudicazione e la liquidazione giudiziale restituirà all'aggiudicatario il prezzo da egli pagato (cauzione + saldo prezzo), senza interessi. Tutte le spese sostenute dall'aggiudicatario fino a tale momento (parcelle notaio, altre spese sostenute per dare corso alla procedura di prelazione, eventuali imposte e tasse, etc.) resteranno a carico dell'aggiudicatario.

9. 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.

L'IVG curerà anche ogni comunicazione ad eventuali creditori iscritti.

10. Visione dei beni e documenti

I compendi immobiliari saranno visionabili, previo appuntamento con l'I.V.G. DI ROMA S.r.l., esclusivamente tramite prenotazione visita dal PVP (portale delle vendite pubbliche) www.pvp.giustizia.it, eventuali informazioni si potranno richiedere ai numeri 06/83751507-393/9138239; 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.