

FALL. N. 15/22
CO.GE.IM Srl in Liq.ne srl
G.D. dott.ssa B. Perna
Curatore Avv. M. FEMIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 15/2022 CO.GE.IM. SRL
Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Perna
Curatore Avv. Massimo Femia

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI IN
ESECUZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

Il sottoscritto Avv. Massimo Femia, curatore del Fallimento n. 15/2022 della CO.GE.IM. s.r.l. in Liquidazione dichiarato dall'intestato Tribunale con la sentenza del 15/01/2022, in assenza del comitato dei creditori,

PREMESSO

che è stato approvato il programma di liquidazione con provvedimento depositato in cancelleria in data 30/05/2022;

che, in esecuzione del programma di liquidazione approvato, in assenza del Comitato dei Creditori, si rende necessario ottenere l'autorizzazione di codesto Illustrissimo Giudice Delegato alla vendita dei seguenti immobili di proprietà del Fallimento, ubicati in Sezze - LT **(All.1)**.

Descrizione complessiva dei lotti:

LOTTO 1

*Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T.
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due aree giardinate esclusive a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DLA del 07/12/2005 Prot. n. 28904.*

LOTTO 2

*Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T.
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno,*



bagno, due camere ed un'area giardinata esclusiva a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 1430, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DLA del 07/12/2005 Prot. n. 28904.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T.

Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/A Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 1430, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DLA del 07/12/2005 Prot. n. 28904.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T.

Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/C Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 1430, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DLA del 07/12/2005 Prot. n. 28904.

che le suddette unità immobiliari sono state oggetto di perizia effettuata dall'Ing. Stefania Frasca **(All.2)** e depositata in data 15/02/2022 nel corso della procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Latina, promossa dal creditore sig. Giuseppe Naso (R.G.E..277/2020 - G.E. Dott.ssa Lulli) dichiarata, da ultimo, improcedibile in seguito all'intervento del Fallimento e alla richiesta in tal senso dallo stesso formulata;

che nella perizia si dà atto che l'unità immobiliare descritta e individuata con il Lotto1 è oggetto di contratto di locazione opponibile al Fallimento **(All.3)**

che il suddetto elaborato peritale verrà utilizzato in sede di liquidazione ed allo stesso ci si riporta e si rinvia per ogni ulteriore precisazione;

che le unità immobiliari così come sopra descritte e distinte in lotti venivano inventariate dal sottoscritto curatore in data 22/03/2022 **(All.4)**;

che ai sensi dell'art.107 I comma L.F si ritiene di delegare per le operazioni competitive di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie srl anche ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c.

Tutto ciò premesso, si formula

ISTANZA

a codesto Illustrissimo Giudice Delegato affinché, sostituendosi al Comitato dei Creditori ex art.41 IV comma L.F., Voglia autorizzare, in esecuzione del programma di liquidazione, la vendita



competitiva modellata sullo schema della vendita forzata senza incanto, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., delle suindicate unità immobiliari di proprietà del fallimento delegando per tali operazioni l'Istituto Vendite Giudiziarie srl.

Il delegato dell'IVG disporrà la vendita dei singoli lotti secondo le seguenti modalità:

PROCEDURA VENDITA IMMOBILE - SINCRONA MISTA ASTA

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.asteing.com (www.asteing.fallcoaste.it)

1. Oggetto della vendita

La vendita ha per oggetto le unità immobiliari site in Sezze (LT), Via Puglie.

Le stesse vengono poste in vendita come viste e piacute, 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 ed obblighi derivanti dai contratti in essere, 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 come meglio descritto nella perizia di stima del bene immobile redatta dall'Ing. Stefania Frasca liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2. Prezzo base

Il prezzo base è determinato per il lotto 1 in Euro € 166.816,00, per il lotto 2 in Euro € 96.538,00, per il lotto 3 in Euro € 6.500,00, per il lotto 4 in Euro € 6.500,00, oltre IVA, se dovuta, come indicato nella perizia depositata agli atti della procedura.

3. Modalità di presentazione dell'offerta

3.1. *Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta amano 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 potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate per un importo inferiore alla offerta minima indicata nell'avviso di vendita e nel disciplinare 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'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;

- sul plico dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del mittente ovvero di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno --- Fallimento n. 15/2022 CO.GE.IM S.R.L.". Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3.2. Nel medesimo termine le offerte dovranno pervenire telematicamente, sul sito www.asteivg.com (www.asteivg.falcoaste.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. 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", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet.pst.giustizia.it.

4. Contenuto dell'offerta

4.1. 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, le sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata, nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni recapiti.

b) 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 dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l'offerta in rappresentanza della società (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione presso il Registro delle Imprese), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);*
- f) *di aver preso visione della perizia in atti;*
- g) *procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);*

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

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e 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 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.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall' acquisto;*
- offerte condizionate.*

4.2. 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 "Fallimento n. 15/2022 CO.GE.IM. S.R.L."*



- *l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;*
- *il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) 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 e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.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);*
- *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 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.*
- *Procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;*
- *visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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.*



- *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 o dalle situazioni suddette;*

5. Modalità di versamento della cauzione

5.1. 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, ovvero vaglia della Banca D'Italia - di cui uno all'ordine del "Fall. n.15/2022" 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.

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.

5.2. 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 Roma s.r.l., alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale: - "Fallimento n.15/2022" -

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta. 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 almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta, sul conto intestato all'IVG di Roma s.r.l. alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505

Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

6. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

7. 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 soluzione di continuità.



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

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate non valide.

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 relativa alla proposta di acquisto depositata.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del 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'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 € 5.000,00 (cinquemila).

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.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

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

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura.

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

In particolare, il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà. Inoltre, 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 amente dell'art. 107 l. Fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 1. Fall.



Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e i compensi inerenti al verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

8. Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante consegna al Curatore di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Fallimento n. 15/2022", ovvero mediante bonifico bancario, sul conto della I.V.G. di Roma s.r.l. della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT 25 N 02008 05340 000106142754 specificando nella causale: "Fallimento n. 15/2022 CO.GE.IM. S.R.L. - saldo prezzo asta immobile via ---" entro 5 giorni prima della data della stipula.

Nel medesimo termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA alle coordinate IBAN: IT 53 T 02008 05162 000104760505 specificando nella causale "Fall. n. 15/2022." entro 5 giorni prima della data della stipula.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato massimo ultimo e perentorio, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c., fermo restando il diritto dell'IVG di Roma srl di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, che verrà stipulato da un notaio a scelta della curatela fallimentare e da designarsi all'esito della aggiudicazione, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Incaricato, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Si precisa che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinunzia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. 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.

9. Pubblicità e ribassi progressivi del prezzo base d'asta

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

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti www.astagiudiziaria.com www.asteing.com (www.asteing.fallcoaste.it) e sul PVP (portale delle vendite pubbliche);

- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

Il primo esperimento di vendita avverrà a prezzo di stima, all'esito di 45 giorni almeno di pubblicità;

10. Visione dei beni e documenti

L'unità immobiliare sarà visionabile, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.asteing.com (www.asteing.fallcoaste.it) PVP (portale delle vendite pubbliche) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

Per concordare visite agli immobili con il custode incaricato contattare i numeri 06/83751500 - 392/9213488 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 ss. del D.lgs. 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. 30.6.2003 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.

Con osservanza.

Roma, 20 luglio 2022

Il Curatore

Avv. Massimo Femia



Allegati c.s.

