

III.MO G.D. DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE
CURATORE: AVV. ANDREA CUTELLE'
VENDITA COMPETITIVA

IL GIORNO 10 GIUGNO 2026 ORE 15:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'I.V.G. DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO 2 (n. 6 soffitte accorpate)

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 1ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.2 ES, terrazzo condominiale verso Via Caselli e la soffitta n.5. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 60, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 34,09, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 2ES, 3ES, 4ES, 5ES, 6ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 2ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.3ES, terrazzo condominiale verso Via Caselli e la soffitta n.1ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 61, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 34,09, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 1ES, 3ES, 4ES, 5ES, 6ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 3ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.4ES, terrazzo condominiale verso Via Caselli e la soffitta n.2ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 62, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 1ES, 2ES, 4ES, 5ES, 6ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 4ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il terrazzo condominiale verso Via Caselli, soffitta n.3ES e soffitta n. 5ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 63, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 1ES, 2ES, 3ES, 5ES, 6ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 5ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n.6ES e soffitta n. 3ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 64, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 1ES, 2ES, 3ES, 4ES, 6ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 6ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n.5ES, soffitta n. 3ES, soffitta n. 2ES e soffitta 9. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 65, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta accorpato alle soffitte confinanti interni 1ES, 2ES, 3ES, 4ES, 5ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 5.351,00.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 8

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala A, interno 8ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n.7ES e proprietà condominiale. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 67, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 873,05.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 9 (n. 2 soffitte accorpate)

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 1, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.2 e terrazzo verso Via Caselli. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 92, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alla soffitta confinante n.2. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 2, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.2 e terrazzo verso Via Caselli. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 93, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alla soffitta confinante la n.2. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.860,00.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 11

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 4, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.3 e soffitta n.5. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 95, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 873,05.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 12 (n. 2 soffitte accorpate)

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 7, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.6 e soffitta n.8. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 98, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alla soffitta confinante la n.8. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 8, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.7 e soffitta n.9. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 99, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alla soffitta confinante la n.7. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.240,00.
STATO DI OCCUPAZIONE: libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala B, interno 9, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con il corridoio condominiale, soffitta n.10 e soffitta n.8. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 100, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 873,05.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 15 (n. 3 soffitte accorpate)

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala C, interno 2ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.1ES, terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n. 3ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 139, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alle soffitte n. 3ES e n. 4ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala C, interno 3ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.2ES, terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n. 4ES. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 140, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alle soffitte n. 2ES e n. 4ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala C, interno 4ES, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la soffitta n.3ES, terrazzo verso cortile condominiale, soffitta n.9. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 141, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 22,72, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile risulta accorpato alle soffitte n. 2ES e n. 3ES. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.297,00.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 18

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Giovanni Caselli n.39, scala D, interno 2, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con la proprietà condominiale su due lati e soffitta n. 3. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 329, sub 176, zona cens. 4, categoria C2, classe 10, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 34,09, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.150,00.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 22

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Quirino Majorana n.151, edificio B, scala A, interno 4, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con corridoio condominiale e soffitta n. 5. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 174, sub 62, zona cens. 4, categoria C2, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale Euro 19,52, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 873,05.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 34

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Quirino Majorana n.171, edificio D, scala B, interno 2A, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con soffitta n. 1, corridoio condominiale e soffitta n. 3. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 174, sub 193, zona cens. 4, categoria C2, classe 9, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 29,28, piano 9.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 873,05.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 35

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Quirino Majorana n.171, edificio D, scala B, interno 4A, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con soffitta n. 5, corridoio condominiale e soffitta n. 3. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 174, sub 195, zona cens. 4, categoria C2, classe 9, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 29,28, piano 9.

Prezzo base d'asta euro 970,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

LOTTO 36

Soffitta ubicata a Roma (RM), Via Quirino Majorana n.171, edificio D, scala B, interno 8A, piano 9. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere Gianicolense.

L'immobile confina con soffitta n. 7, corridoio condominiale e soffitta n. 9. Lo stato conservativo del bene è discreto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 463, particella 174, sub 199, zona cens. 4, categoria C2, classe 9, consistenza 3 mq, rendita catastale Euro 29,28, piano 9.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto la soffitta in perizia è stata accorpata alla soffitta n. 7 confinante. La stima dell'immobile tiene conto dei costi di ripristino dell'immobile al progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.105,00.

Stato di occupazione: libero

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali in atti.

ooo * ooo

DISCIPLINARE DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO GINEVRA PRIMA IMMOBILIARE SRL N. 740/17

La vendita degli immobili avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107, primo comma, 1.fall. ed in particolare secondo le seguenti modalità:

- 1) La vendita dei beni, in separati lotti, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita sarà a corpo e non a misura. Si procederà senza incanto, previo esame delle domande che saranno pervenute, secondo quanto appresso descritto. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali. Gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali.
- 2) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario a seguito di provvedimento emesso dal Giudice Delegato.
- 3) Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari e fiscali nonché delle spese notarili e dei compensi del Commissionario delegato alla vendita I.V.G. di Roma Srl (pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge), dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sull'Iban

indicato dal Curatore o mediante consegna al Notaio indicato dalla Procedura, Dr.ssa Natalia Sgromo in Roma Via Ovidio n. 20 - tel. 0633975103 - nsgromo@notariato.it, di assegno circolare intestato al “Fallimento Ginevra Prima Immobiliare Srl n. 740/17”.

- 4) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile da stipularsi entro il termine di trenta giorni dall'intero versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le aggiunte fiscali, le imposte e le spese notarili e dei compensi al Commissionario delegato alla vendita I.V.G. di Roma Srl (pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge). L'atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Giudice Delegato emetterà provvedimento di cancellazione delle formalità.
- 5) La sottoscrizione della domanda di partecipazione alla vendita senza incanto implica specifica accettazione e conoscenza del contenuto dell'Avviso e del Disciplinare di vendita.

°°° **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** °°°

1. CONTENUTO E DEPOSITO DELL'OFFERTA IRREVOCABILE

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno far pervenire entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la vendita, presso la sede operativa dell'I.V.G. Roma Srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00), l'offerta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento e recante unicamente la dicitura “Offerta di acquisto - Procedura n. 740/2017”. Poiché l'offerta è vincolante e segreta, nessuna altra indicazione, ne' nome delle parti, ne' il bene per cui l'offerta è formulata, ne' l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a. La irrevocabile domanda di partecipazione alla vendita senza incanto con indicazione della irrevocabile offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante.
- b. Denominazione e generalità complete dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data nascita, il codice fiscale, il domicilio, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) e lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e dovrà essere allegata fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Non sarà possibile intestare l'immobile soggetto diverso dall'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati, anche per il coniuge, tutti i dati richiesti all'offerente, come sopra specificati; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro Imprese, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante con allegazione della visura camerale, aggiornata a non oltre tre mesi prima della vendita, dalla quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, ovvero che abbia rilasciato alla stessa procura speciale notarile (possono essere

- ASTE GIUDIZIARIE®
- nominati procuratori solo gli avvocati iscritti all'albo), che dovrà essere parimenti allegata in originale o in copia autentica;
- c. L'offerta, da qualificarsi irrevocabile, dovrà inoltre contenere l'indicazione del bene/lotto per il quale l'offerta stessa è formulata;
 - d. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base;
 - e. L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita, del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto. Dovrà inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica ed edilizia dello stesse; di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere ad esclusivo carico ogni pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette derivanti da circostanze anche non menzionate nella perizia di stima.
 - f. L'offerta dovrà contenere inoltre l'impegno a provvedere al versamento dell'intero prezzo e degli oneri accessori tutti, entro e non oltre il 60° (sessantesimo) giorno successivo a quello della data di aggiudicazione, calcolando quest'ultima come *dies a quo* e quindi come primo giorno di decorrenza del termine.
 - g. L'offerta dovrà essere corredata di due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "Fallimento Ginevra Prima Immobiliare Srl n. 740/17" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG di Roma S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre Iva di legge;

2. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della irrevocabilità dell'offerta stessa, oltre che delle condizioni di cui al precedente punto e). Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi, effettuata un'offerta valida secondo tutto quanto disposto nel presente avviso, non compaia il giorno fissato per la vendita.

3. DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

ASTE GIUDIZIARIE®

Le buste contenenti le offerte irrevocabili e gli allegati, saranno aperte alla presenza degli offerenti, presso la sede operativa dell'I.V.G. Roma Srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00), nel giorno e nell'ora fissati per la vendita e le successive operazioni si svolgeranno senza soluzione di continuità.

Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- i) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, l'offerente si aggiudicherà l'immobile;
- ii) **in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con rilanci di € 100,00.** In assenza di offerte in aumento nel minuto (60 sec.) successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il lotto sarà aggiudicato in favore del maggior offerente, al prezzo di aggiudicazione pari all'importo dell'offerta maggiore;
- iii) il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto;
- iv) in presenza di una sola offerta segreta valida si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- v) in presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;
- vi) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, saranno esperiti ulteriori tentativi di vendita, con ribasso fino ad 1/5 del prezzo base, sempre previa pubblicità, con le modalità ed i termini di cui al successivo paragrafo;

Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. Le cauzioni non saranno mai produttive di interessi o maggiorazioni di alcun genere.

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 da sottoscrivere dinanzi al Notaio incaricato dalla Procedura, Dr.ssa Natalia Sgromo in Roma Via Ovidio n. 20.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 l.fall..

°°° **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI** °°°

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it e nel bollettino ufficiale delle vendite giudiziarie;
- sul portale delle vendite pubbliche PVP;
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

°°° **COSTI** °°°

Tutte le imposte, i tributi, l'Iva ove dovuta, le spese per la cancellazione dei gravami, i compensi del Commissionario I.V.G. di Roma Srl (3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge), gli onorari notarili e/o i diritti inerenti al verbale d'asta, l'aggiudicazione ed il contratto di compravendita in forma notarile sono interamente a carico dell'aggiudicatario. Gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni

catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali.

°°° **TERMINI PER IL SALDO PREZZO, ONERI ACCESSORI E SPESE** °°°

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.
- b. Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versato in unica soluzione mediante bonifico o consegna al Curatore (o suo delegato) di assegni (bancari e non postali) circolari non trasferibili intestati al "Fallimento Ginevra Prima Immobiliare Srl n. 740/17" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore del Fallimento, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della l.fall.. Nel medesimo termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'I.V.G. di Roma Srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge dedotto quanto già corrisposto.
- c. Gli oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante, designato dalla Procedura, Dr.ssa Natalia Sgromo in Roma Via Ovidio n. 20. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, al pagamento del compenso al predetto Notaio, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- d. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della curatela e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.
- e. Alla vendita si applicano gli artt. 107, quarto comma, e 108, l.fall., precisandosi che l'aggiudicazione sarà considerata definitiva 11 giorni dopo il deposito dell'informativa dei risultati della procedura competitiva al Giudice Delegato.
- f. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo e degli accessori tutti come sopra indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell'I.V.G. di Roma Srl, saranno incamerate, salvi gli

ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

STIPULA DELL'ATTO PUBBLICO DI TRASFERIMENTO

Entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dal termine di scadenza previsto per il pagamento del saldo prezzo, la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto a rogito del Notaio Dr.ssa Natalia Sgromo in Roma Via Ovidio n. 20 - tel. 0633975103 - nsgromo@notariato.it.

Le spese, gli oneri tutti, inclusa l'Iva se dovuta, le imposte relative alla cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, sono posti a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare. Gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali.

All'esito della stipula del rogito di trasferimento del bene aggiudicato, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto, a disporre la cancellazione di tutti i gravami iscritti sull'immobile e di ogni altro vincolo.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, a mezzo assegno bancario circolare intestato al Notaio suddetto, un importo corrispondente a quello delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

SI RENDE NOTO

a) che i beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;

b) 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; gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali.

c) che nel contratto la parte acquirente darà atto della rinuncia 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;

d) che 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 D.P.R. 380/2001;

e) che 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.fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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;

f) che 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.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.fall.;

g) che 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. Lgvo 58/1998;

h) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgv. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, 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. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura fallimentare;

i) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata

visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita);

l) che all'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse, compensi ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, 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.fall.. Tutte le spese, gli oneri tutti (Iva inclusa, ove dovuta) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario;

m) che i beni saranno visionabili, previa prenotazione sul PVP; per ogni informazione contattare il Commissionario I.V.G. di Roma Srl, ai riferimenti in calce indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, oppure presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma Srl.

