

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 129/2020: Nova Immobiliare Sviluppo Srl

Giudice delegato: Pres. Dott. A. La Malfa

Curatore Fallimentare: Avv. D. Benincasa

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Domenico Benincasa, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 129/2020 della società Nova Immobiliare Sviluppo Srl nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 19 febbraio 2020, con studio in Roma Viale Mazzini 88, tel. 063612762/fax 063227659, pec della procedura fl29.2020roma@pecfallimenti.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità "Asincrona Telematica", il giorno **24/11/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti beni immobili:

Compendio immobiliare sito in Roma, Viale del Fontanile Nuovo n. 30A/30B composto da cantine, posti auto e posti moto all'interno di autorimessa. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 178 particelle 121 e 333.

Lotto 1) Cantina in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 1. Identificata catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 17 - piano S1 - cat. C/2 - zona 6 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 3,60 - rendita € 12,81.

Base d'asta: € 518,40 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 51,80 (10% della base d'asta)

Lotto 2) Cantina in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 2. Identificata catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 18 - piano S1 - cat. C/2 - zona 6 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 1,70 - rendita € 12,81.

Base d'asta: € 259,20 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 25,92 (10% della base d'asta)

Lotto 3) Cantina in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 3. Identificata catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 19 - piano S1 - cat. C/2 - zona 6 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 1,70 - rendita € 12,81.

Base d'asta: € 259,20 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 25,92 (10% della base d'asta)

Lotto 4) Cantina in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 4. Identificata catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 20 - piano S2 - cat. C/2- zona 6 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 3,00 - rendita € 8,06.

Base d'asta: € 466,56 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 46,65 (10% della base d'asta)

Lotto 5) Posto auto in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 2. Identificato catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 503 - piano S1 - cat. C/6 - zona 6 - consistenza catastale 9 mq - rendita € 22,78.

Base d'asta: € 1.244,16 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 124,41 (10% della base d'asta)

Lotto 6) Posto auto in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. 3. Identificato catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 504 - piano S1 - cat. C/6 - zona 6 - consistenza catastale 10 mq - rendita € 25,31.

Base d'asta: € 1.347,84 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 134,78 (10% della base d'asta)

Lotto 10) Posto moto in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. D. Identificato catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 513 - piano S1 - cat. C/6 - zona 6 - consistenza catastale 6 mq - sup. da considerare mq 8,00 - rendita € 15,18.

Base d'asta: € 1.296,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 129,60 (10% della base d'asta)

Lotto 11) Posto moto in Roma Via del Fontanile Nuovo n. 30B int. E. Identificato catastalmente al foglio 178 - particella 121 - sub 514 - piano S1 - cat. C/6 - zona 6 - consistenza catastale 3 mq - sup. da considerare mq 2,80 - rendita € 7,59.

Base d'asta: € 466,56 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 46,65 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Claudia Ferreri e pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.pbgsrl.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **Fallimento 129/2020: Nova Immobiliare Sviluppo Srl** alle coordinate IBAN: IT38 X083 2703 3990 0000 0026 213 specificando nella causale "Fallimento n. 129/2020 cauzione Lotto ____". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 19/11/2025**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificarne la validità;
- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
 - copia del bonifico bancario effettuato a cauzione;
 - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 19/11/2025 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non

vi siano errori il gestore della vendita invierà un *codice PIN*, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 24/11/2025 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione.

3) Aggiudicazione ed eventuale offerta migliorativa.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di **"Fallimento 129/2020: Nova Immobiliare Sviluppo Srl"** oppure tramite bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT38 X083 2703 3990 0000 0026 213 specificando nella causale "Fallimento n.

129/2020 saldo prezzo Lotto ____” entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell’aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell’atto notarile, comunicata dal Curatore Fallimentare ai sensi del successivo punto 9.

- 2) Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all’atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.
- 3) Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio incaricato dal Curatore Fallimentare con studio professionale ubicato nella provincia di Roma. In particolare, l’aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita 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. L’aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d’asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall’aggiudicazione. All’aggiudicatario saranno addebitate per ogni lotto spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.
- 4) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell’aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell’eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all’aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l’eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell’art. 108 L.F.), l’offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.
- 5) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell’integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell’acquirente.

RENDE NOTO

- 6) che il Curatore Fallimentare informerà l’aggiudicatario degli esiti della vendita e dell’eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all’indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con successiva comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l’ora della stipula dell’atto notarile di compravendita;

- 7) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 8) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;
- 9) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.pbgsrl.it;
- 10) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- 11) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;
- 12) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 19/09/2025

Il Curatore Fallimentare
Avv. Domenico Benincasa

