

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 697/2021 Floroma snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano e, in proprio, dei soci illimitatamente responsabili Calzone Maria e Tappatani Stefano

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Nastri

Curatore Fallimentare: Avv.to Barbara Sartori

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv.to Barbara Sartori, Curatore Fallimentare del **Fallimento n. 697/2021 della società Floroma snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano e, in proprio, dei soci illimitatamente responsabili Calzone Maria e Tappatani Stefano** nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Giunio Bazzoni 15, tel. 0689474183, PEC della procedura f697.2021roma@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 **09/10/2026** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Della seguente unità immobiliare:

Quota indivisa di proprietà pari al 50% dell'intero dei seguenti beni immobili:

Appartamento sito in Roma, Via Andrea Solario n. 86, al piano primo della scala B, distinto con il numero interno 2, distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 874, p.lla 294, sub. 28, Z.C. 5, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, R.C. Euro 1.409,93.

Box auto in autorimessa condominiale distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 874, p.lla 294, sub. 130, Z.C. 5, cat. C/6, Cl. 7, mq. 45, R.C. Euro 323,04.

Asta: 09/10/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 06/10/2026 alle ore 12:00

Base d'asta: € 180.000,00 oltre iva se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Cauzione: 10% prezzo offerto

Si evidenzia che:

- è stato posto a base d'asta l'importo di euro 180.000,00 pari alla manifestazione di interesse all'acquisto già pervenuta al Curatore Fallimentare da soggetto terzo;

- l'appartamento è occupato dal fallito che vi abita con la propria famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del compendio immobiliare redatta dal Dott. Massimo Mastracchio alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pbg.fallcoaste.it> <https://pvp.giustizia.it> www.pbgsrl.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Dati dell'offerente

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

- a) **in proprio:** sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile;
- b) **in rappresentanza di terzi:** sarà ovviamente dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile**

Detta procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine della presentazione delle offerte.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è, comunque, responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

2) 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% del prezzo offerto mediante Assegno circolare NON Trasferibile intestato al **Fallimento n. 697/2021 Floroma Snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano** o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al **"Fallimento n. 697/2021 Floroma Snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano"** e recante le seguenti coordinate IBAN: IT27T0538703234000049220042. L'assegno circolare dovrà essere consegnato entro **le ore 12:00 del giorno 06/10/2026**, alla PBG Srl in Via Cancelliera 26, angolo viale Mario Abete, Albano Laziale (Rm);
- ◇ 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 dell'Assegno circolare o del bonifico bancario;
- ◇ 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 rappresentante 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 06/10/2026 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

Alle ore 12:00 del giorno 09/10/2026 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

Il giorno della procedura competitiva di vendita l'offerente telematico, che avrà presentato domanda d'iscrizione online, parteciperà alla gara collegandosi tramite la piattaforma telematica Fallco (<https://pbg.fallcoaste.it>) senza il bisogno di essere fisicamente presente. Sarà in ogni caso possibile aggiudicare al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, in collegamento con gli offerenti online, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. Si rende noto che qualora pervenga un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento degli ultimi 5 minuti.

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

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

3) Irrevocabilità dell'offerta.

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

4) Aggiudicazione.

Salvo, in ogni caso, l'eventuale esercizio da parte del Giudice dei poteri attribuitigli dall'art. 108 comma 1 L.F., è fatta salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita, ex art. 107 comma 4 L.F., qualora pervenga entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, con le medesime modalità sopra descritte, offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione. 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 con spese a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 5) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "**Fallimento n. 697/2021 Floroma Snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano**", o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "**Fallimento n. 697/2021 Floroma Snc di Salerno Battista e Tappatani Stefano**" e recante le seguenti coordinate IBAN: : IT27T0538703234000049220042.
- 6) 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 5.

- 7) Il trasferimento della proprietà dei beni avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita cui si procederà, entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, innanzi al Notaio a tal fine incaricato, Dott. Andrea De Nicola con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n. 285. 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 pari al 3% calcolato sul prezzo di aggiudicazione oltre IVA, entro 5 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.
- 8) 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 3.
- 9) 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, comma 2, L.F..

RENDE NOTO

- 10) 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;
- 11) 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;

- 12) 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;
- 13) 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 sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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, 27/07/2026

Il Curatore Fallimentare