TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 61202/1997 Giancarlo Cesarini
Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Cavaliere
Curatore Fallimentare: Dott. Claudio Santini

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. **Claudio Santini** Curatore del Fallimento n. 61202/1997 di Giancarlo Cesarini nominato dal Tribunale di Roma con studio in Roma, Viale Bruno Buozzi n.5, tel. 0680693292 Pec della procedura f61202.1997roma@pecfallimenti.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISANO CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento della procedura competitiva sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **14/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

della seguente unità immobiliare:

Lotto A - Unità immobiliare abitativa sita in Roma, Via del Casal Lumbroso n.120. Identificato in Catasto al Foglio 410 – Part. 27 – Sub. 1/6 (giardino). Superficie residenziale mq 93,92, posta al piano terreno (interno 1) dell'immobile; Cat. A/4 Fabbricato su due piani, 4 vani. Libero.

Asta: 14/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 11/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 211.344,00 oltre iva se dovuta e diritti d'asta del 2% + iva oltre € 500,00 + iva per spese.
Rilancio: € 1.000,00
Cauzione: 15% del prezzo offerto

Lotto B - Unità immobiliare sita in Roma, Via del Casal Lumbroso n.120, con destinazione d'uso commerciale – ristorante. Superficie con destinazione d'uso Commerciale mq 258,00. Identificato in Catasto al Foglio 410 – Part. 1164 – Sub. 5 – piano S1 - Cat. C/1. Libero.
Forno - mq 18,62 (SNR). Identificato in Catasto al Foglio 410 – Part. 3057 – Sub. 503-INT.T.; categoria deposito C2. Il sub indicato nella concessione edilizia in sanatoria n. 407134 è il 501, che ad oggi catastalmente corrisponde al sub 503 Int.T, in quanto sono stati effettuati successivamente aggiornamenti per correzioni catastali. Libero.
Magazzino (sotto Chalet). Unità immobiliare con superficie non residenziale, cat. C/2, deposito interrato; mq 61,74 (SNR) Identificato in Catasto al Foglio 410 – Part. 3057 - Sub 501. Il sub indicato nella concessione edilizia

in sanatoria n. 404933 è il 503, che ad oggi catastalmente corrisponde al sub 501 Int.Z, in quanto sono stati effettuati successivamente aggiornamenti per correzioni catastali. Gli chalet in legno sovrastanti il locale magazzino potranno essere regolarizzati e/o demoliti dall'aggiudicatario ai sensi della legge 47/85. Libero.
Sono compresi nel Lotto B i seguenti terreni:

- Terreno distinto al foglio 410 particella 3045, superficie mq 1450;
- Terreno distinto al foglio 410 particella 3057, superficie mq 1450;
- Terreno distinto al foglio 410 particella 3058 (aiuola esistente, mq 33);

Asta: 14/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 11/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 415.380,00 oltre iva se dovuta e diritti d'asta del 2% + iva oltre € 500,00 + iva per spese.
Rilancio: € 2.000,00
Cauzione: 15% del prezzo offerto

Sono immobili in comunione dei lotti A e B e di altri proprietari i seguenti Terreni e servitù di passaggio:
- Lotti di terreno distinti al foglio 410, particelle 1928 e 1929; cancelli di accesso all'intero complesso immobiliare;
- Lotto di terreno distinto al foglio 410, particella 27, sub. 5; parcheggio in comune a tutte le aree;
- Lotto di terreno distinto al foglio 410, particella 27, sub. 5 A; area in comune ai soli proprietari prospicienti e adibita a scarico e carico merci;
- Lotto di terreno distinto al foglio 410, particella 27, sub. 3; area comune esclusiva ai proprietari delle particelle 1163 sub 503 e 504 ed ai proprietari della particella 1165;
- Lotto di terreno distinto al foglio 410, particella 27, sub. 5 B; area di transito riservata ai proprietari.
- Servitù di passaggio, pedonale e carrabile, di 4 metri di larghezza, per l'accesso alla proprietà delle particelle 1165, 3052 e 3053 (a seguito di frazionamento approvato diventata part. 9255) del foglio 410.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima redatte dai tecnici al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicate sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.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.

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) avente data non precedente a 15 giorni, riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

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

◊ versare la cauzione, pari al 15% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **Fall. 61202/1997 Giancarlo Cesarini** alle coordinate **IBAN: IT02N0100503222000000020384** specificando nella causale "Fallimento 61202/1997 Giancarlo Cesarini cauzione Lotto (___)".

◊ Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 11/01/2027 con valuta e disponibilità assegnata**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;

◊ Registrarsi, entro **le ore 12:00 del giorno 11/01/2027 a pena inammissibilità,** 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", a pena inammissibilità, nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei documenti da allegare:

- copia del bonifico bancario;
- un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata avente data non precedente a 15 giorni, 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, a pena inammissibilità, è previsto per il giorno 11/01/2027 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 email di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 14/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Il rilancio sarà libero dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 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 definitiva.

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 presso lo studio del curatore, 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 e a tutti gli eventuali interessati, 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 dell'emissione del decreto di trasferimento.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato al "**Fall. 61202/1997 Giancarlo Cesarini"** alle coordinate Bancarie **IBAN: IT02N0100503222000000020384** nel termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

5) 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 entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4 dovranno essere versate le spese conseguenti di cui al successivo punto 6).

6) Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo, tramite decreto di trasferimento. Il saldo prezzo e gli oneri accessori saranno corrisposti nelle forme di cui sopra prima del decreto di trasferimento del giudice. In particolare, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere entro 60 giorni un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita e che sarà previamente comunicato, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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 15 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive oltre iva.

7) 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 mancato trasferimento 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.

8) Il Giudice delegato, con il decreto di trasferimento (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con lo stesso 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.

RENDONO NOTO

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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;

15) 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, 19/10/2026

Il Curatore Fallimentare