TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 562/2022 della I.T.A. Costruzioni s.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Fallimentare: Avv. Marina Belloni

AVVISO DI VENDITA

L'Avv.to Marina Belloni, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 562/2022 della I.T.A. Costruzioni s.r.l. nominato dal Tribunale di Roma con decreto del 3 novembre 2022, con studio in Roma, Via Cardinal de Luca n. 10, tel. 06/99701643, Pec della procedura f562.2022roma@pecfallimenti.it, nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, C.F. 07748311003 con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), iscritta al Registro dei Gestori delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia; a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari descritti nel successivo disciplinare di vendita competitiva telematica (sul sito https://pvp.giustizia.it www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it, https://pbg.fallcoaste.it, www.casa.it e www.idealista.it) e svolgimento di gare telematiche sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **Asincrona Telematica**, dal giorno **07/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **22/01/2027** alle ore **12:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Delle unità immobiliari site in Roma via di Selva Candida n. 197-205, suddivise nei seguenti lotti:

Lotto n.17:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 (censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 63, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06). (Valore di stima del Lotto 17: 1.000,00 euro).

Gara: dal giorno **07/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **22/01/2027** alle ore **12:00**

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 30/12/2026 alle ore **12:00**

Base d'asta: € 512,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 150,00** oltre oneri di legge;

Rilancio minimo: € 100,00.

Cauzione (**10% della base d'asta**, esclusi gli oneri di legge): **€ 51,20;**

Lotto n.18:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 (censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 64, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06). (Valore di stima del Lotto 18: 1.000,00 euro).

Gara: dal giorno **07/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **22/01/2027** alle ore **12:00**

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 30/12/2026 alle ore **12:00**

Base d'asta: € 512,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 150,00** oltre oneri di legge;

Rilancio minimo: € 100,00.

Cauzione (**10% della base d'asta**, esclusi gli oneri di legge): **€ 51,20;**

Lotto n.19:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 (censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 65, cat. C/6, classe 9, consistenza 2 mq, rendita catastale € 5,06). (Valore di stima del Lotto 19: 1.000,00 euro).

Gara: dal giorno **07/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **22/01/2027** alle ore **12:00**

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 30/12/2026 alle ore **12:00**

Base d'asta: € 512,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 150,00** oltre oneri di legge;

Rilancio minimo: € 100,00.

Cauzione (**10% della base d'asta**, esclusi gli oneri di legge): **€ 51,20;**

Lotto n.20:

- Posto moto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 (censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 339, particella 5878, sub 66, cat. C/6, classe 9, consistenza 1 mq, rendita catastale € 2,53). (Valore di stima del Lotto 20: 500,00 euro).

Gara: dal giorno **07/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **22/01/2027** alle ore **12:00**

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 30/12/2026 alle ore **12:00**

Base d'asta: € 256,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 150,00** oltre oneri di legge.

Rilancio minimo: € 100,00.

Cauzione (**10% della base d'asta**, esclusi gli oneri di legge): **€ 25,60.**

Per una migliore individuazione e descrizione di quanto oggetto di vendita, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, nonché situazione urbanistico-edilizia, ci si riporta integralmente a quanto rappresentato e descritto nella relazione del tecnico nominato dalla procedura, Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua, redatta in data 03.06.2025 comprensiva di n. 9 allegati tra i quali le planimetrie catastali nonché la rappresentazione dello stato dei luoghi degli appartamenti, oltreché alla certificazione attestante le risultanze nel ventennio dei registri del Catasto e dei Registri Immobiliari competenti redatta dal Notaio Dott.ssa Sara Bevilacqua in data 29.07.2025, documentazione alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato e pubblicata sui siti https://pvp.giustizia.it, www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it, https://pbg.fallcoaste.it.

I beni saranno trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia e nella condizione "*visto e piaciuto*".
La vendita è soggetta al regime fiscale e normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

Quanto alla situazione urbanistico-edilizia, il tecnico della procedura ha evidenziato che:

a) il complesso residenziale è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.1124 del 22/12/2008, il quale prevedeva "*la realizzazione di 6 edifici residenziali disposti su tre piani fuori terra, con un piano entro terra per le cantine più un edificio commerciale disposto su un piano fuori terra con un piano entro terra a magazzino/autorimessa*";

b) successivamente sono state presente le seguenti Denunce Inizio Attività riguardanti l'intero complesso edilizio:

- protocollo n.31618 del 18/06/2009 presentata presso il Municipio competente, da ritenersi titolo edilizio non valido in quanto, prevedendo l'adeguamento della distribuzione interna alle nuove esigenze funzionali e la realizzazione di n.23 box interrati non pertinenziali, comportava la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, rientrando ai sensi del DPR 380/01 art.3 tra gli interventi di nuova costruzione subordinati a rilascio di Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/01 Art. 10 co. 1 lett. a) (in questo caso Permesso di Costruire in Variante) e non a semplice presentazione di

Denuncia Inizio Attività, la quale in ogni caso era da trasmettere per competenza al Dipartimento IX;

- protocollo n.50448 del 18/10/2009 presentata presso il Municipio competente, da ritenersi titolo edilizio non valido per le stesse motivazioni espresse per la D.I.A. protocollo n.31618 del 18/06/2009, ovvero in quanto prevedeva interventi subordinati a rilascio di Permesso di Costruire (in variante);
- protocollo n.29940 del 01/06/2010 da ritenersi titolo edilizio non valido per le stesse motivazioni espresse per le precedenti D.I.A. protocollo n.31618 del 18/06/2009 e protocollo n.50448 del 18/10/2009, oltre che per la successiva comunicazione di avvio procedimento da parte del Municipio XIX prot. 35352/2013 per la contestazione delle opere previste all'interno della DIA stessa;
- protocollo n.74107 del 06/09/2013 (in sanatoria) da ritenersi titolo edilizio non valido in quanto presentata per sanare solo gli interventi contestati dal Municipio con la missiva prot.35352/2013, la quale fa riferimento ad un titolo edilizio non valido in violazione, fra le altre cose, a quanto contenuto nell'atto d'obbligo rep.76630 racc.19145 del 04/11/2008 notaio Carlo Federico Tuccari di Roma;

c) è stata richiesta l'agibilità al protocollo n.44265 del 08/07/2010 seguita da provvedimento di reiezione per le motivazioni espresse nella D.D. numero repertorio QI/983/2012; numero protocollo QI/76519/2012;

d) rispetto a quanto autorizzato sono state, pertanto, riscontrate difformità nella realizzazione dell'intero complesso edilizio, oltre che nel caso specifico nelle singole unità immobiliari oggetto di relazione (sbancamento per creazione area esterna di pertinenza al piano interrato, modifiche interne, modifiche nelle aperture finestrate, ecc.), tali da non essere possibile nessuna sanatoria.

Dalla certificazione redatta in data 29.07.2025 dal Notaio incaricato dalla procedura, sono emerse diverse formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari in vendita, tra cui la trascrizione di n. 2 pignoramenti immobiliari e di n. 1 ordinanza di sequestro conservativo in relazione alle quali la curatela, tramite legale appositamente nominato, ha già ottenuto i provvedimenti di cancellazione delle stesse con certificazione della cancelleria di mancata opposizione ex artt. 630 e 617 c.p.c.

Trattandosi di vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f., la stessa è stata autorizzata:

- in assenza di conformità catastale e/o nell'attuale situazione catastale e stato di fatto in cui si trovano gli immobili;
- in assenza del certificato di agibilità la cui domanda non è stata accolta e, con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistica/edilizia vigente, richiamato il contenuto della relazione di consulenza tecnica e suoi n. 9 allegati redatta il giorno 03.06.2025 dall'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua, in assenza di regolarità urbanistica/edilizia essendo una vendita coattiva alla quale, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, non sono applicabili le nullità di cui al comma 1 del medesimo articolo, in materia di conformità urbanistica/edilizia.

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) **Modalità di partecipazione e 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 **https://pvp.giustizia.it** e sui siti **www.pbgsrl.it**, **www.fallcoaste.it, https://pbg.fallcoaste.it**, **www.casa.it** e **www.idealista.it** con svolgimento di gare telematiche sul portale **https://pbg.fallcoaste.it.**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta cauzionata di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta. La procedura competitiva di gara on line prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Per partecipare alla vendita telematica e presentare offerte è necessario:

◊ versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta senza il calcolo degli oneri accessori, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "*Fallimento n. 562/2022 I.T.A. Costruzioni s.r.l.*" alle coordinate IT 90 S 02008 05340 000106596971, specificando nella causale "*Fallimento n. 562/2022 cauzione offerta";* di tale pagamento

l'offerente dovrà dare immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec **f562.2022roma@pecfallimenti.it**, allegando la relativa distinta di bonifico, al fine di consentire di verificare l'accredito sul conto corrente entro il termine fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.);

◊ registrarsi gratuitamente al sito **https://pbg.fallcoaste.it**, comunicando un valido indirizzo pec;

◊ 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;

◊ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica (carta d'identità e copia del codice fiscale), 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; in ogni caso, occorre indicare una idonea pec per future comunicazioni all'offerente;

◊ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, e di tutta la documentazione allegata alla vendita.

Il termine ultimo per il deposito delle offerte cauzionate è previsto per il giorno 30/12/2026 alle ore 12:00.

Qualora non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura fallimentare, l'offerta presentata sarà considerata inammissibile.

2) Presa Visione dei Lotti in gara.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il lotto di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "*richiesta prenotazione visita*" oppure contattare direttamente il gestore della vendita PBG srl.

Si rende noto che l'appuntamento per prendere visione del lotto d'interesse potrà essere fissato, previa disponibilità delle parti, inderogabilmente entro il termine per la presentazione dell'offerta.

3) **Apertura delle buste e abilitazione delle offerte.**

Il gestore della vendita **controllerà la validità delle offerte e della relativa cauzione** (con conferma da parte del curatore del relativo versamento ed accredito sul conto corrente della procedura), e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore abiliterà l'utente alla partecipazione alla vendita con gara telematica, inviando 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.

In caso di **unica offerta valida cauzionata**, si procederà all'aggiudicazione provvisoria ed il gestore redigerà apposito verbale da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore a mezzo pec (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), avendo verificato l'accredito sul conto corrente della procedura della somma versata a titolo di cauzione come sopra.

L'aggiudicazione provvisoria, in presenza di un'unica offerta, potrà essere dichiarata quando il gestore chiuderà le operazioni di vendita, momento che andrà a coincidere con il giorno fissato per l'inizio della gara telematica;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide cauzionate**, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilanci minimi indicati.

L'abilitazione alla partecipazione alla vendita sarà confermata da comunicazione all'indirizzo e-mail fornito in fase di registrazione dall'offerente.

La partecipazione degli offerenti alla gara telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **https://pbg.fallcoaste.it,** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

4) **Gara tra gli offerenti.**

Successivamente al vaglio di ammissibilità di tutte le offerte cauzionate presentate, alle ore 12:00 del giorno 07/01/2027 avrà inizio la gara telematica tra

gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), che terminerà il giorno 22/01/2027 alle ore 12:00.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della conclusione della gara, il termine di scadenza di quest'ultima sarà prolungato automaticamente di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancanza di ulteriori offerte in aumento nel periodo di prolungamento degli ultimi 5 minuti, ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 60 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

5) Aggiudicazione Provvisoria.

Salvo che non vi sia stata già un'aggiudicazione provvisoria in presenza di un'unica offerta valida cauzionata, entro il giorno successivo alla scadenza della gara telematica (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, il gestore della vendita procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha presentato la offerta migliore valida entro il termine della gara stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità) e sarà comunque provvisoria:

i) maggior importo del prezzo offerto;
ii) a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) Aggiudicazione Definitiva.

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dalla stessa (ovvero dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria da parte del gestore) non perverrà al gestore, 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 provvisoria, corredata da idoneo deposito cauzionale come sopra; in assenza di offerta migliorativa, il

gestore redigerà apposito verbale di aggiudicazione definitiva da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

In caso di offerta migliorativa, si procederà a nuova gara della durata di 7 (sette) giorni tra l'aggiudicatario provvisorio e gli eventuali migliori offerenti con le medesime modalità.

Di tale ultima aggiudicazione, che sarà definitiva, verrà redatto apposito verbale da parte del gestore incaricato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore a mezzo pec (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

7) Disposizioni relative al saldo prezzo.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione definitiva comprensivo di tutti gli oneri di legge, dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato **entro i successivi 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "*FALL. N.562/2022 I.T.A. COSTRUZIONI SRL*" alle coordinate bancarie IBAN IT 90 S 02008 05340 000106596971, specificando nella causale "*Fall.to n. 562/2022 saldo prezzo*"; prima di effettuare il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec f562.2022roma@pecfallimenti.it la propria posizione fiscale al fine di consentire il corretto trattamento tributario della cessione.

Dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, comprensivo degli oneri conseguenti alla corretta definizione del trattamento tributario della cessione, l'aggiudicatario darà immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec **f562.2022roma@pecfallimenti.it,** allegando la relativa distinta di bonifico; successivamente, il curatore fallimentare confermerà all'aggiudicatario definitivo la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita (inviando apposita pec all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella procedura di gara telematica), da tenersi entro i 10 giorni successivi dal saldo prezzo (onde consentire l'emissione della fattura elettronica nei termini di legge), od entro un termine maggiore derivante da necessità tecniche.

8) Disposizioni relative al saldo prezzo (contratto bancario di finanziamento).

In deroga a quanto previsto al precedente paragrafo, qualora l'aggiudicatario definitivo per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento

(da concludersi con il Notaio Incaricato Dott.ssa Sara Bevilacqua), le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni **caso entro i successivi 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita e contestualmente all'atto di vendita** mediante uno o più ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "*Fall.to n. 562/2022 I.T.A. Costruzioni s.r.l.*";

In questo caso, l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec f562.2022roma@pecfallimenti.it:

- **entro 10 giorni** decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita, l'intenzione di ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento e la propria posizione fiscale al fine di consentire il corretto trattamento tributario della cessione;

- la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita, che dovrà avvenire nella filiale dell'Istituto di credito erogante il finanziamento od in presenza di funzionario di tale istituto presso lo studio del notaio incaricato, Dott.ssa Sara Bevilacqua; tale comunicazione al curatore, inoltre, dovrà avvenire almeno **10 giorni prima** della stipula dell'atto notarile.

9) **Diritti d'asta**.

L'aggiudicatario definitivo dovrà, corrispondere a PBG Srl tramite bonifico bancario, alle coordinate indicate in sede di aggiudicazione, i diritti d'asta come sopra indicati, che dovranno essere corrisposti al gestore entro i 10 (dieci) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

10) **Irrevocabilità dell'offerta e revoca aggiudicazione.**

Le offerte di acquisto presentate si intendono come "*irrevocabili*"; conseguentemente, in caso di in caso di ingiustificata revoca dell'offerta, mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo **prezzo entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla comunicazione del verbale di aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita, e/o inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita**, l'aggiudicatario definitivo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata dalla procedura, anche ai sensi dell'art. 587 c.p.c., salvo il diritto della curatela di agire nei confronti dell'aggiudicatario per il risarcimento del danno, dato dalla differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione ed il prezzo al quale l'immobile sarà venduto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, verrà disposta una nuova vendita alle stesse condizioni.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario definitivo (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 con conferma dell'aggiudicazione definitiva.

11) Trasferimento del bene.

A garanzia della correttezza e della trasparenza della procedura competitiva, il trasferimento dei beni avverrà a rogito davanti al notaio che ha già effettuato la certificazione notarile circa le risultante delle visure catastali e dei registri immobiliari (**Dott.ssa Sara Bevilacqua**, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, con studio in Roma Largo Rodolfo Lanciani n. 24 tel. 06/87165364 – email notaiosarabevilacqua@gmail.com), i cui onorari (di seguito precisati), costi di trasferimento, nonché imposte e tasse determinati ai sensi della disciplina vigente (es. iva, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali ecc.), bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi e relativi alla vendita, oltre alle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, saranno a totale carico della parte acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Gli onorari del notaio incaricato per la stipula degli atti di vendita sono così determinati:

- in € 1.900,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto superiore ad € 100.000,01 oltre oneri di legge;
- in € 1.700,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 50.000,01 ed € 100.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 1.300,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 10.000,01 ed € 50.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 1.100,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 3.000,01 ed € 10.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 800,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto fino ad € 3.000,00 oltre oneri di legge.

RENDE NOTO

12) che la PBG s.r.l. provvederà a certificare il proprio operato inviando al curatore relazioni con allegato report d'asta del sito di gestione Fallcoaste al fine di documentare le pubblicazioni avvenute e l'esito delle gare;

13) che i beni saranno trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia e nella condizione *"visto e piaciuto"* (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, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, a norma di legge e dei titoli condominiali vigenti; sarà onere dell'aggiudicatario definitivo nonché nuovo proprietario provvedere allo sgombero e/o smaltimento dei beni e materiali presenti negli immobili compravenduti;

14) che, ancor più nel particolare, la vendita non sarà soggetta, salvo il disposto dell'articolo 1229 c.c., 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 od edilizi ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella richiamata relazione di consulenza tecnica, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

15) la vendita è soggetta al regime fiscale e normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente;

16) Nell'atto di vendita dovrà essere contenuta una dichiarazione dell'acquirente del seguente tenore: "*La parte acquirente dichiara che quanto in contratto corrisponde a quello periziato e comunque visionato prima dell'acquisto, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza riserve. La parte acquirente, inoltre, dichiara di aver preso visione e di essere consapevole del contenuto della relazione di consulenza tecnica dell'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua del giorno 03.06.2025 e suoi n. 9 allegati, nonché della certificazione notarile del 29.07.2025*";

17) Nell'atto di vendita notarile, in relazione alla situazione catastale dei beni oggetto di

vendita, dovrà essere inserito un paragrafo del seguente tenore letterale e precisamente:

"*Per una migliore individuazione e descrizione delle porzioni immobiliari oggetto di vendita, si fa riferimento a quanto individuato e descritto nella relazione del 03.06.2025 completa di n. 9 allegati, redatta dal tecnico nominato dalla procedura fallimentare, Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua acquisita agli atti della procedura, oltreché a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate in Catasto.*

In relazione a quanto in contratto, la Parte Venditrice dichiara – e Parte Acquirente prende atto – che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita nell'attuale situazione catastale e stato di fatto in cui si trovano gli immobili, in quanto vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma.

La parte acquirente dichiara che dell'attuale situazione catastale è stata data idonea informazione e pubblicità nell'avviso di vendita ed a mezzo della relazione tecnica dell'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua".

Nell'atto di vendita notarile, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia dei beni oggetto di vendita, dovrà essere inserito un paragrafo del seguente tenore:

"*In relazione a quanto in contratto, con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistico-edilizia vigente, richiamato il contenuto della relazione di consulenza tecnica redatta il giorno 03.06.2025 dall'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua e suoi n. 9 allegati, la parte venditrice dichiara – e la parte acquirente prende atto – che non sussiste regolarità urbanistico-edilizia e che non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità la cui domanda non è stata accolta.*

La parte Acquirente dichiara di essere pienamente consapevole dell'attuale situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in contratto e che della stessa è stata data idonea informazione e pubblicità nell'avviso di vendita ed a mezzo della richiamata relazione tecnica.

Parte Venditrice dichiara che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita in oggetto in assenza del certificato di agibilità ed in assenza di regolarità urbanistica-edilizia in quanto vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f., alla quale, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, non sono applicabili le nullità di cui al comma 1 del medesimo articolo, in materia di conformità urbanistica-edilizia".

18) gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi), sia per gli utili che per gli oneri, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato;

19) il curatore, ai sensi dell'art. 107, III comma, l.f., darà notizia ai creditori ipotecari o

comunque muniti di privilegio dell'inizio delle operazioni di vendita;

20) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 108 l.f., avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della vendita), il curatore presenterà apposita istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di ogni vincolo pregiudizievole a cura e costi a carico dell'acquirente; anche la cancellazione delle trascrizioni dei n. 2 pignoramenti e dell'ordinanza di sequestro conservativo, meglio descritte nella relazione notarile, avverranno a cura e costi della parte acquirente;

21) che la partecipazione alla vendita implica:

i) la lettura integrale della relazione di stima dei relativi allegati e di tutta la documentazione pubblicata;

ii) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

22) che la pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

i) pubblicazione dell'avviso e disciplinare di vendita nonchè della documentazione inerente la vendita (relazione di consulenza tecnica completa di allegati e certificato notarile), sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, **https://pvp.giustizia.it**, nonché sui siti **www.pbgsrl.it**, **www.fallcoaste.it**, **https://pbg.fallcoaste.it**;

ii) pubblicazione sui siti **www.casa.it** e **www.idealista.it**;

23) che il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

24) che il presente avviso e disciplinare di vendita e tutta la documentazione inerente alla vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet **www.pbgsrl.it**, **www.fallcoaste.it**, **https://pbg.fallcoaste.it** e **https://pvp.giustizia.it**;

25) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

26) 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 del bene immobile compreso nel lotto;

27) che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

28) che per informazioni e visite dei beni immobili compresi nei lotti, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla gara telematica, 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
Avv. Marina Belloni

BELLONI MARINA
2026.10.19 14:56:29
CN=BELLONI MARINA
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI ROMA
2.5.4.97=VATIT-80230130587