AVVISO DI GARA VENDITA D'AZIENDA

TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale Nr. 749/2026: CASA MIA IN TRASTEVERE SRL

Giudice delegato: DOTT.SSA CARMEN BIFANO

Curatore: AVV.TO FRANCESCO TORINO

AVVISO DI GARA DI VENDITA D'AZIENDA

L'Avv.to Francesco Torino, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 749/2026 della società **CASA MIA IN TRASTEVERE SRL**, nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Fabio Massimo n. 107, Pec della procedura lg749.2026roma@pecliquidazionigiudiziali.it, nel quadro delle attività della Liquidazione

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, e sede operativa in 00041 Albano Laziale (RM), Viale Mario Abete 1 a mezzo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva di vendita dell'azienda sul portale https://pbg.fallcoaste.it , **il giorno 24/11/2026 dalle ore 12.00 alle ore 16,00,** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

VENDITA DELL'AZIENDA DENOMINATA "CASA MIA IN TRASTEVERE SRL" OPERANTE NEL SETTORE ALBERGHIERO/RISTORANTE/BAR CON CONTRATTO DI LOCAZIONE, AVVIAMENTO, PERSONALE, AUTORIZZAZIONI (nei limiti di cui al punto 4), E BENI MOBILI SITA IN VIA DELLA RENELLA 88/89/90 ROMA COMPOSTA DA: Struttura alberghiera con 12 camere, reception e locali tecnici, ristorante con due aree esterne nonché ingresso con banco bar e tavolini laterali, beni mobili funzionali all'attività, rimanenze di magazzino, contratti stipulati, contratto di locazione, rapporti di lavoro e beni immateriali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Dott. Riccardo Zocca, alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it; e pbg.fallcoaste.it
Per ricevere la documentazione è necessario richiedere il modulo "Accordo di riservatezza" ed inviarlo tramite PEC a pbgsrl@postecert.it

Asta: 24/11/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 23/11/2026 alle ore 12:00

Base d'asta: € 622.000,00 oltre diritti d'asta del 5% oltre iva di legge

Offerta Minima: € 466.500,00 oltre diritti d'asta del 5% oltre iva di legge

Rilancio minimo: €10.000,00

Cauzione: € 93.300,00 (15 % della base d'asta)

1. PREMESSA

Il presente *avviso di vendita* determina le condizioni per la presentazione delle offerte di acquisto e lo svolgimento della procedura competitiva di vendita, ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII, del complesso aziendale acquisito all'attivo della **Liquidazione Giudiziale n. 749/2026 della Casa Mia in Trastevere s.r.l.** (C.F. e P. IVA 12990221009, con sede legale in Roma, Via della Renella n. 88/89/90), la cui apertura è stata dichiarata dal Tribunale di Roma, con sentenza n. 853/2026 del 16.09.2026, Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano, Curatore Avv. Francesco Torino (d'ora in poi anche "la *Procedura*" o "la *Liquidazione Giudiziale*").

2. OGGETTO DELLA VENDITA

2.1. La vendita ha ad oggetto, in un unico lotto, il complesso aziendale dedito all'attività alberghiera e di ristorazione (quest'ultima svolta anche in favore di clientela esterna) corrente in Roma, Via della Renella n. 88/89/90 (d'ora in poi anche l'*Azienda*).

2.2. Con provvedimento del 18.09.2026, il Giudice Delegato ha autorizzato, allo stato fino al 23.11.2026, l'esercizio dell'attività d'impresa *ex* art. 211, comma 3°, CCII, riservandosi a tal uopo la Curatela di richiedere un'ulteriore proroga dell'autorizzazione per la maggior durata reputata opportuna, al fine di garantire la continuità aziendale fino al definitivo trasferimento del complesso aziendale o all'immissione anticipata nel "possesso" dell'aggiudicatario.

2.3. La struttura alberghiera ("Casa Mia in Trastevere"), si compone di n. 12 camere (n. 1 camera singola, n. 9 camere doppie e n. 2 camere triple), per complessivi n. 25 posti letto, oltre a *reception* e locali tecnici distribuiti su quattro livelli, dal piano seminterrato al secondo piano fuori terra.

2.4. Il ristorante ("Trattoria Casa Mia In Trastevere") comprende due aree esterne, di cui una prospiciente la strada e una chiusa mediante pergotenda (avente una superficie di circa 60 mq), nonché un ingresso con banco bar e tavolini laterali, per un totale di circa 100 coperti.

2.5. Il perimetro dell'*Azienda* è costituito da:

➢ beni mobili funzionali all'esercizio dell'attività, come risultanti dal verbale di inventario redatto dalla Curatela e dalla perizia di stima di PBG S.r.l.;

➢ rimanenze di magazzino presenti nei locali (composte per lo più da derrate alimentari), sebbene, trattandosi di beni soggetti a continua rotazione e consumo nell'ordinario svolgimento dell'attività, non ne venga garantita alcuna consistenza quantitativa minima, né un livello prestabilito di approvvigionamento o un determinato valore delle giacenze al momento dell'immissione in possesso e del definitivo trasferimento della proprietà;

➢ contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda, quali a titolo esemplificativo quelli per le utenze e altri servizi (energia elettrica, gas, acqua, rifiuti, etc.) e relativi depositi cauzionali. L'elenco meramente esemplificativo dei rapporti pendenti potrà essere fornito, su richiesta, previo rispetto delle condizioni di cui al successivo *punto 3.3.*, fermo restando che l'acquirente subentrerà in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda in corso alla data di efficacia del trasferimento, ai sensi e nei limiti di legge;

➢ contratto di locazione dell'immobile sito in Roma, Via della Renella n. 88/89/90, stipulato in data 01.05.2026, con prima scadenza al 30.04.2035 (durata 9 + 9 anni) e canone annuo crescente pari a € 178.000,00 oltre iva per il periodo 01.05.2026-30.04.2027, nonché il relativo credito per deposito cauzionale pari a € 15.000,00 (per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla *Relazione di Stima* e al testo del contratto stesso *ivi* allegato);

➢ rapporti di lavoro in essere al momento del trasferimento, allo stato pari a nove lavoratori dipendenti (meglio specificati nella *Relazione di Stima*) tutti assunti a tempo indeterminato ad eccezione di due lavoratori assunti con contratto di lavoro a tempo determinato con prossima scadenza fissata al 23.11.2026. Con la presentazione della domanda di partecipazione alla gara, l'offerente autorizza espressamente la Curatela a procedere alla proroga o al rinnovo di tali contratti qualora la scadenza intervenga prima dell'aggiudicazione, dell'immissione anticipata nel "possesso" o del trasferimento dell'azienda, ovvero si obbliga direttamente a prorogarli o rinnovarli qualora subentri prima delle citate scadenze, garantendo in ogni caso il mantenimento in essere di detti rapporti di lavoro almeno fino a una data successiva al termine ultimo previsto per la sottoscrizione del rogito notarile;

➢ beni immateriali: know-how, diritti di proprietà industriale e/o intellettuale (ove esistenti), informazioni, conoscenze e dati tecnici, commerciali e aziendali relativi all'Azienda, nonché autorizzazioni, certificazioni, licenze e/o permessi, amministrativi e non, necessari e/o utili per lo svolgimento dell'attività, condotta con SCIA n. QA/2017/23420 del 08.06.2017 (salvo quanto meglio precisato nel successivo *punto 4*).

2.6. L'*Azienda* è ceduta priva di debiti, senza alcuna responsabilità solidale dell'acquirente ai sensi dell'art. 214, comma 3°, CCII, a eccezione dei debiti dei lavoratori dipendenti che verranno trasferiti *ex* art. 2112 c.c. per i quali l'acquirente sarà tenuto a rispondere in solido per l'ammontare complessivo che risulterà maturato sino alla data del reale trasferimento della proprietà o della prioritaria immissione in "possesso" (per il tfr l'importo stimato al 30 settembre 2026, relativamente ai nove lavoratori, è di complessivi € 36.622,35).

2.7. L'offerente prende atto e accetta che la Procedura non presta alcuna garanzia in ordine al mantenimento in essere dei contratti aziendali ceduti e non risponde dell'eventuale recesso o opposizione al subentro esercitati dai terzi contraenti ai sensi di legge, ovvero dell'eventuale presenza nei contratti medesimi di clausole che ne escludano espressamente la cedibilità o il subentro di terzi, con la conseguenza che l'eventuale recesso di tali terzi, la mancata voltura e l'intrasferibilità dei contratti o l'opposizione alla successione nei medesimi non daranno diritto all'aggiudicatario a richiedere alcuna riduzione del prezzo, risoluzione dell'aggiudicazione, risarcimento danni o indennizzo a qualsiasi titolo.
2.8. In deroga all'art. 2559 c.c., restano espressamente esclusi dal perimetro della cessione tutti i crediti aziendali, maturati e maturandi anteriormente all'immissione anticipata nel "possesso" ovvero, in mancanza di questa, al definitivo trasferimento dell'azienda, con la conseguenza che detti crediti resteranno di esclusiva titolarità della Procedura.
2.9. Per una più esaustiva descrizione dell'*Azienda*, si rinvia alla *Relazione di stima* redatta dal Dott. Riccardo Zocca e ai relativi allegati.

3. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

3.1. 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. L'*Azienda* è venduta a corpo e non a misura, come vista e piaciuta. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata dall'aggiudicatario per alcun motivo. La Procedura non presta, altresì, alcuna garanzia in ordine all'esatto ammontare dei debiti per i quali sussista una responsabilità solidale passiva con i lavoratori. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie di stima, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta e oneri di qualsiasi genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diritto alla riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3.2. La sottoscrizione della domanda di partecipazione alla gara implicherà specifica accettazione e conoscenza delle condizioni di cui al presente *Avviso*, *ivi* compreso lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni posti in vendita.
3.3. La *Relazione di Stima*, i relativi allegati e tutta la documentazione conoscitiva inerente all'*Azienda*, ove in possesso della Procedura, potranno essere consultati ed esaminati dagli interessati esclusivamente previa sottoscrizione di un apposito Accordo di Riservatezza (il cui modello è messo a disposizione dalla Curatela o dal Commissionario alle vendite), la cui firma costituisce condizione imprescindibile per l'accesso al fascicolo informativo o alla *Data Room* dedicata.
3.4. Il prezzo base per il primo esperimento di vendita dell'*Azienda* è determinato sulla base della *Relazione di Stima*.
3.5. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, secondo quanto previsto dall'art. 216, comma 6°, CCII , e possono richiedere il sopralluogo utilizzando il form di richiesta sopralluogo sul PVP oppure contattando direttamente la PBG Srl al numero 069340850 oppure inviando una mail a info@pbgsrl.it.
3.6. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito www.fallcoaste.it (abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, comma 2°, c.p.c.), sul sito del Commissionario e su quotidiani a diffusione locale.

4. TITOLI ABILITATIVI E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI.

4.1. L'aggiudicazione e il successivo trasferimento dell'azienda, ovvero l'immissione anticipata nel "possesso", non comporteranno l'automatica volturazione o il subentro automatico in eventuali licenze, concessioni, titoli abilitativi o autorizzazioni amministrative (*ivi* comprese, a titolo esemplificativo, le SCIA per l'esercizio dell'attività e le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico), avendo gli stessi carattere personale, con conseguente impossibilità di divenire oggetto di atto dispositivo tra privati.
4.2. L'eventuale riferimento alla voltura di tali titoli o alla loro ricomprensione nel perimetro aziendale deve, pertanto, intendersi nel senso limitato di assenza di opposizione da parte della Procedura al rilascio o all'intestazione di un nuovo titolo abilitativo in capo al nuovo titolare dell'azienda.
4.3. Resta ad esclusivo carico e rischio dell'aggiudicatario/acquirente l'onere di svolgere tempestivamente le necessarie pratiche amministrative e di verificare la sussistenza di tutti i requisiti richiesti dagli Enti competenti, con totale esonero di qualsiasi responsabilità della Procedura in ordine al buon esito dei relativi procedimenti o al rilascio/rinnovo/voltura dei titoli abilitativi e delle concessioni amministrative.
4.4. L'aggiudicatario/acquirente dovrà porre in essere, a proprio esclusivo rischio e a proprie spese, tutte le formalità necessarie al perfezionamento dei procedimenti amministrativi: in ogni caso, la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, il mantenimento e/o la validità di dette autorizzazioni/concessioni, né per

la sussistenza, in capo all' aggiudicatario/acquirente, dei requisiti soggettivi o oggettivi previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività.
4.5. Eventuali adeguamenti od ottemperanze alle normative vigenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e salute dei lavoratori, prevenzione incendi, antinfortunistica, sanità, ambiente e smaltimento di rifiuti speciali o pericolosi, saranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa, onere o adempimento operativo e procedurale, con esonero della Procedura da qualsiasi garanzia, responsabilità, onere o contestazione al riguardo, così come saranno a suo carico tutte le spese relative al trasferimento del bene e/o dei beni aggiudicati.
4.6. Fermo quanto sopra inderogabilmente disposto e accettato dall'offerente, la Procedura si limiterà a presentare l'aggiornamento della SCIA vigente secondo le modalità precisate nella Nota informativa dell'Arch. Daniela Proieti (ostensibile agli offerenti previo adempimento di cui al *punto 3.3.*).

5. OFFERTA D'ACQUISTO E CAUZIONE.

5.1. Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per un prezzo, a pena di inefficacia, non inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che 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. L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito pbg.fallcoaste.it E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "*Fai un'offerta*" e compilare i campi richiesti. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it . La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
5.2. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, un importo pari al 15% del prezzo base d'asta, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo e, comunque, nelle altre ipotesi previste nel presente *Avviso*.
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, la somma richiesta mediante Bonifico Bancario intestato alla **PBG S.r.l. IT 73 T010 3039 5510 0000 0787 188 – Monte dei Paschi.** causale " Cauzione L.G 749/2026"

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro il giorno 23/11/2026 ore 12.00 termine ultimo per l'iscrizione. Qualora entro tale termine il versamento della cauzione non risulti accreditato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, visura camerale aggiornata in caso di società;
- una dichiarazione di presa visione della relazione di stima (unitamente a tutti i suoi allegati) e dell'ulteriore documentazione conoscitiva messa a disposizione dalla Curatela, attestante di aver visitato l'azienda, di averla trovata di proprio gradimento e di non avere riserve né obiezioni da sollevare in relazione a qualsiasi suo aspetto, nonché di piena conoscenza e accettazione delle condizioni di cui al presente *Avviso, ivi* compreso lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni posti in vendita;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione.

5.3. L'offerta si intenderà inefficace qualora giunga oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso di vendita ovvero qualora non sia corredata dalla cauzione prestata nella misura, con le modalità e nei termini prescritti nel presente avviso di vendita.
5.4. L'offerente dovrà dichiarare espressamente già all'interno dell'offerta se intenda avvalersi della facoltà di versare il saldo del prezzo nel termine dilazionato di novanta giorni, secondo quanto meglio specificato al successivo *punto 8*. **In difetto di espressa opzione contenuta nell'offerta**, il saldo del prezzo s'intenderà da corrispondersi senza alcuna dilazione, secondo le modalità prescritte al successivo *punto 8.2.*, rimanendo espressamente esclusa la possibilità per l'offerente di modificare successivamente la scelta effettuata o di richiedere proroghe o dilazioni in seguito all'apertura delle offerte o all'aggiudicazione.
5.5. L'offerente, a pena di decadenza dalla facoltà di avvalersene successivamente, dovrà dichiarare espressamente già all'interno dell'offerta se intenda corrispondere parte del saldo del prezzo mediante accollo del debito dei dipendenti di cui al superiore *punto 2.6.*, ai sensi dell'art. 214, comma 8°, CCII, nei soli limiti in cui l'accollo non comporti alterazione della graduazione dei crediti e salvo verifica in tal senso da parte degli Organi della Procedura, e secondo le modalità ed alle condizioni meglio specificate al successivo *punto 8.8.*.

6. APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI.

6.1. L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 24/11/2026 tramite il portale pbg.fallcoaste.it prima dell'inizio della gara.

La partecipazione degli offerenti alla gara avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito pbg.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

- **la gara avrà inizio il 24/11/2026 alle ore 12.00 e terminerà alle ore 16.00, con rilancio minimo di €10.000,00.**

6.2. La gara si svolgerà in modalità asincrona, come definita dal D.M. n. 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in via telematica, entro un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

6.3. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, salvo eventuali modifiche, che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi al termine delle operazioni di apertura delle buste.

6.4. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

6.5. Qualora vengano formulati rilanci negli ultimi cinque minuti prima della scadenza, il termine della gara sarà automaticamente prolungato di cinque minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

6.6. Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, l'aggiudicazione potrà essere disposta in favore dell'unico offerente, anche qualora questi non sia presente alla gara.

6.7. Qualora non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

7. AGGIUDICAZIONE.

7.1. All'esito della gara o, in assenza di offerte in aumento, secondo i criteri di priorità di cui al precedente *punto 6.7.*, si perverrà all'individuazione del migliore offerente, il quale risulterà aggiudicatario.

7.2. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di sospendere la vendita ovvero di impedirne il perfezionamento, sussistendone le condizioni di cui all'art. 217 CCII. Resta in ogni caso inteso che il trasferimento finale della proprietà dell'*Azienda* avverrà unicamente ed esclusivamente con la successiva stipula dell'atto notarile di compravendita, previo integrale versamento del saldo prezzo.

7.3. Terminata la gara con l'aggiudicazione, non saranno ammesse offerte, anche se migliorative, pervenute successivamente, fatto salvo il disposto dell'art. 217 CCII.

7.4. Il Curatore informerà tempestivamente il Giudice Delegato e, ove costituito, il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura competitiva entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo telematico della documentazione relativa alla vendita, per l'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 217 CCII ovvero per l'eventuale adozione, da parte del Giudice Delegato, ove ritenuto necessario e/o opportuno, del provvedimento di nulla osta al definitivo trasferimento.

7.5. Il Curatore comunicherà all'aggiudicatario gli esiti della vendita e le eventuali determinazioni assunte *ex* art. 217 CCII a mezzo pec presso l'indirizzo indicato dall'offerente in sede di presentazione della domanda di partecipazione.

7.6. Ai sensi dell'art. 217 CCII il giudice, ricorrendo le condizioni *ivi* previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito; pertanto, per il perfezionamento dell'aggiudicazione a un prezzo inferiore rispetto a quello base, sarà necessario il visto del Giudice Delegato.

8. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO – IMMISSIONE ANTICIPATA NEL POSSESSO.

8.1. Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire secondo una delle due modalità alternative di seguito indicate, fermo restando quanto disposto al precedente *punto 5.4.*: **(A)** Modalità ordinaria (senza dilazione): pagamento

immediato nei termini previsti al successivo *punto 8.2.*; **(B)** Modalità dilazionata: pagamento nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, laddove espressamente opzionato dall'offerente in sede di presentazione dell'offerta.
8.2. Qualora l'offerente non si sia avvalso della facoltà di dilazione, il pagamento del saldo del prezzo dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario, con accredito definitivo sul conto corrente della Procedura entro e non oltre il giorno antecedente la data del rogito, la cui stipula sarà fissata dalla Curatela entro cinque giorni dal decorso del termine di dieci giorni dal deposito della comunicazione dell'esito della vendita *ex* art. 216, comma 9°, CCII ovvero dal provvedimento di nulla osta al perfezionamento della vendita rilasciato dal Giudice Delegato.
8.3. Qualora l'offerente si sia avvalso della facoltà di dilazione, tale **dichiarazione di volontà vale contestualmente anche quale espressa istanza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 574, comma 1° , c.p.c., di immissione anticipata nel possesso dell'azienda**. In tal caso, previo provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato, l'aggiudicatario dovrà versare - a pena di decadenza ai sensi del successivo *punto 9* - un'integrazione della cauzione tramite bonifico bancario entro le successive 48 ore dal provvedimento autorizzativo e, in ogni caso, prima della consegna, fino a concorrenza del 30% del prezzo di aggiudicazione. Il termine ultimo per il versamento del saldo del prezzo sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, da eseguirsi con le medesime modalità di cui al precedente *punto 8.2.*.
8.4. La consegna dell'azienda prima della stipula dell'atto notarile comporta esclusivamente l'immissione dell'aggiudicatario nella **detenzione materiale, custodia e gestione provvisoria del complesso aziendale**, senza anticipazione degli effetti traslativi. Dalla consegna e fino al trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario, a proprio esclusivo rischio e responsabilità, dovrà garantire l'integrità, l'efficienza e la continuità operativa dell'azienda, astenendosi da atti di disposizione, trasformazione o straordinaria amministrazione. Nello stesso periodo subentrerà nei contratti e nei rapporti di lavoro pendenti, mantenendo invariati i livelli occupazionali, e sosterrà ogni costo, onere e responsabilità connessi alla custodia e alla gestione dell'azienda. I ricavi e gli altri risultati economici della gestione corrente saranno acquisiti dall'aggiudicatario quale contropartita dell'assunzione dei relativi costi, oneri e rischi. La detenzione, la custodia e la gestione provvisoria dell'azienda hanno carattere temporaneo e sono esclusivamente funzionali al successivo trasferimento della proprietà, che resta subordinato alla stipula dell'atto notarile di compravendita e al previo versamento del prezzo.
8.5. In caso di immissione anticipata nella detenzione dell'azienda, l'aggiudicatario dovrà documentare al Curatore, entro la fine di ciascun mese e, in ogni caso, entro la scadenza prevista *ex contractu* per il pagamento del canone di locazione, l'avvenuto pagamento del canone stesso, delle retribuzioni dovute ai lavoratori e dei relativi oneri contributivi, previdenziali, assistenziali, assicurativi e fiscali, comprese le ritenute di legge. L'omessa o tardiva trasmissione della documentazione, nonché l'omesso o tardivo pagamento anche di uno solo dei predetti importi, legittimeranno il Curatore, previa informativa al Giudice Delegato, a dichiarare la **decadenza dell'aggiudicatario**, a trattenere a titolo di penale le somme già versate, anche ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e del successivo *punto 9.*, e a esigere l'immediata restituzione dell'azienda.
8.6. Nei casi di cui al precedente *punto 8.5.* e, comunque, in ogni ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, il Curatore potrà esigere l'immediata restituzione dell'azienda, assegnando all'aggiudicatario un termine, anche di 24 ore, per la riconsegna. Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine assegnato, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere una penale pari a € 5.000,00, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.
8.7. Si applica l'art. 585 c.p.c., con la precisazione che la dichiarazione di cui all'ultimo comma di detta disposizione deve essere resa al Commissionario alle vendite e al Curatore non oltre il giorno antecedente al rogito notarile, **a pena di decadenza** dall'aggiudicazione.
8.8. Qualora l'offerente si sia avvalso della facoltà di corrispondere parte del saldo del prezzo mediante accollo del debito dei dipendenti di cui al *punto 2.6.*, lo stesso dovrà ottenere, a propria esclusiva cura e spese ed **a pena di decadenza** dall'aggiudicazione, la liberazione della Procedura da ogni relativa obbligazione entro e non oltre la data del rogito fissata dal Curatore, senza che l'eventuale pendenza di tali adempimenti possa giustificare alcun rinvio o slittamento del termine stabilito per la stipula o per il versamento del saldo prezzo. Tale liberazione dovrà risultare dal consenso espresso di ciascun lavoratore interessato, formalizzato nelle sedi e con le modalità previste dagli artt. 410 e 411 c.p.c. ai sensi dell'art. 2112, 2° comma, c.c.. Ove, all'esito della verifica di cui al *punto 5.5.*, l'accollo risulti idoneo ad alterare la graduazione dei crediti, esso sarà ammesso solo nei limiti in cui tale alterazione non si verifichi. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare in denaro la parte residua del saldo prezzo, nei termini e con le modalità di cui ai punti *8.2.* o *8.3.*, senza che ciò possa giustificare alcun rinvio della stipula né dar luogo a riduzioni del prezzo o a risoluzione dell'aggiudicazione.
8.9 Entro 5 gg dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre corrispondere a PBG Srl, le commissioni calcolate nella misura pari al 5 % sul prezzo di aggiudicazione + IVA di legge.

9. DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO.

9.1. Oltre a quanto già disposto nel presente *Avviso* (*punti 8.3., 8.5., 8.7. e 8.8.*), in caso di mancato, incompleto o tardivo versamento del saldo del prezzo con le modalità ed entro i termini di cui ai precedenti *punti 8.2.* e *8.3.*, nonché in caso di mancata comparizione o rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto notarile nella data comunicata dal

Curatore ai sensi del *punto 10.2.*, ovvero di mancato versamento delle spese di cui al *punto 10.3.* entro la data fissata per la stipula, l'aggiudicazione si intenderà revocata di diritto e la cauzione prestata a corredo dell'offerta, unitamente all'eventuale integrazione della cauzione di cui al *punto 8.3.* e al saldo prezzo versato, sarà integralmente trattenuta dalla Procedura a titolo di penale, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore maggior danno, *ivi* compresa l'eventuale differenza di prezzo ai sensi dell'art. 587 c.p.c., e ferma, in caso di immissione anticipata, l'applicazione del precedente *punto 8.6.*.

9.2. Nei casi di decadenza dell'aggiudicatario, il Curatore si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di indire un nuovo esperimento di vendita ovvero di procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto che abbia formulato la seconda migliore offerta valida in sede di gara.

10. STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA DELL'AZIENDA.

10.1. Il definitivo trasferimento della proprietà del complesso aziendale avverrà esclusivamente con la stipula del relativo atto notarile di compravendita.

10.2. Il Curatore comunicherà all'aggiudicatario la data, l'ora, il luogo prescelto per la stipula e il nominativo del Notaio rogante mediante posta elettronica certificata, inviata all'indirizzo indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione.

10.3. Antecedentemente alla stipula del rogito, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'intero importo occorrente per le spese relative al trasferimento dell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, imposte e tasse, accessori, imposta di bollo ed ogni ulteriore onere connesso o consequenziale), con espresso esonero e senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

11. Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:
- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
-pubblicazione sul sito www.pbgsrl.it
-pubblicazione su giornali locali

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

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

12 - Foro competente e avvertenze

La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata scritta da allegare alla domanda di partecipazione di quanto contenuto nel presente avviso; Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita e alle 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.
- che il presente avviso, documenti ancillari e perizia di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
- che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'azienda, nonché di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza dell'azienda.
- che per ulteriori informazioni sull'azienda sarà possibile contattare il professionista a mezzo pec: lg749.2026roma@pecliquidazionigiudiziali.it
- che 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, lì 04/11/2026

Il Curatore

