TRIBUNALE CIVILE di ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 18/2014 VULCANO SRL

Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Cavaliere

Curatore Fallimentare: Avv. Barbara Sansoni

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv.to Barbara Sansoni Curatore Fallimentare del Fallimento n. 18/2024 della **VULCANO S.r.l** nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del N.19/2014 del 20/01/2014, con studio in Roma, Via Vincenzo Bellini, 22, tel. 06/420069, fax. 06/42006977 PEC della procedura f18.2014roma@pecfallimenti.it nel quadro delle attività della procedura.

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari e svolgimento di aste telematiche sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità "Asincrona Telematica", **il giorno 30/12/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00,** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Della seguente unità immobiliare:

Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, Via dei Tulipani in località Campo Jemini (RM) distinto al N.C.T. al foglio 33 particella 265, di circa mq 940.

Asta: 30/12/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00
Termine iscrizioni: 28/12/2026 alle ore 12:00
Base d'asta: € 42.598,00 oltre iva se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre iva
Rilancio: € 4.000,00
Cauzione: € 4.259,80 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal dall'arch. Carla Ghezzi al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato pubblicata sui siti https://pvp.giustizia.it, www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it e https://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.

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

- ◊ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato alla **PBG Srl** alle coordinate IBAN: **IT73 T010 3039 5510 0000 0787 188** specificando nella causale "Fallimento n.18/2024 cauzione asta"
- ◊ Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del secondo giorno antecedente la vendita**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- ◊ registrarsi gratuitamente al sito https://pbg.fallcoaste.it;
- ◊ a seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto ***FAI UNA OFFERTA*** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della ***PRIMA OFFERTA***, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
- ◊ copia del bonifico bancario;
- ◊ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- ◊ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 28/12/2026 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

Successivamente dalle ore 12:00 del giorno 30/12/2026 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

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

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito **https://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**.

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

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 tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie **IBAN: IT 92A0200805340000103096267** specificando nella causale "Fallimento n.18/2014 saldo prezzo" entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione.

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 contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.

6) Il trasferimento dei beni avverrà dopo il versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio Giorgio Mario Calissoni avente studio professionale ubicato a Roma in Viale Bruno Buozzi n. 53/A. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura, ivi comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili, così come risultante dal certificato ventennale a suo completo carico. È altresì a carico dell'aggiudicatario – qualora richiesta – la produzione di certificazione APE. Inoltre, il certificato di destinazione urbanistica dovrà essere prodotto dall'aggiudicatario con oneri a proprio carico. Le spese

relative alla vendita dovranno essere versate direttamente al notaio rogante, prima della stipula dell'atto di compravendita.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile del 3% + iva di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 5 giorni 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 mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.

8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

9) che PBG SRL 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) compresa la difformità attinente alla diversa superficie ed estensione del volume del vano bagno, che si espande esternamente sulla pertinenza della limitrofa unità immobiliare, rilevata nella perizia e sopra citata, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.

11) il bene è venduto 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 dall'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 del bene;

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) tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa se dovuta) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario;

14) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti agli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.pbgsrl.it www.fallcoaste.it https://pvp.giustizia.it.

15) 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;

16) 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;

17) 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, 03/11/2026

Il Curatore

