TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE XIV

Liquidazione Giudiziale n. 594/2025 Tribunale Civile di Roma

Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Cavaliere

Curatore Fallimentare: Avv. Rosa Romano

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv.to Rosa Romano, Curatore fallimentare della L.G. 594/2025 nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Salento 35, Pec della procedura lg594.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it, nel quadro delle attività della Liquidazione Giudiziale

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **19/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Della seguente unità immobiliare:

Villino e Box auto sito in Roma, Via Romagnano Sesia n. 9. L'immobile consiste in un villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli, collegati internamente da una scala fissa. Al piano terra soggiorno, camera, bagno e accessorio; al piano seminterrato cantina, locale tecnico e lavatoio. Al piano seminterrato con rampa carrabile autonoma in adiacenza al villino è presente un box auto. La proprietà è completata da un giardino esclusivo che circonda parzialmente l'abitazione

- Villino - Identificato al NCEU al Foglio174, Particella 2164, Sub. 50-51, zona cens.6, cat. A\7, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq (escluse aree scoperte 68 mq) – Rendita Catastale 702,38.

- Box auto - Identificato al NCEU al Foglio174, Particella 2164, Sub. 97-98, zona cens.6, cat. C\6, classe 13, consistenza 23 mq – Rendita Catastale 108,09.

Asta: 19/01/2027 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 14/01/2027 alle ore 12:00

Base d'asta: € 131.200,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio minimo: € 5.000,00

Cauzione: 10% Prezzo Base D'asta

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'ing. Marcello Scifoni alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) **Dati dell'offerente**

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

a) **in proprio:** sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile;

b) **in rappresentanza di terzi:** sarà ovviamente dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

Partecipante in proprio:

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

In rappresentanza di terzi:

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

  Detta procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine della presentazione delle offerte.
- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è, comunque, responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

2) Modalità di presentazione delle offerte

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it.

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

- ◊ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato a **PBG Srl** alle coordinate IBAN: **IT 73 T010 3039 5510 0000 0787 188 - Monte dei Paschi** specificando nella causale **"L.G. n. 594/2025 Tribunale Civile di Roma"** cauzione lotto UNICO". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 14/01/2027**, 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 14/01/2027 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 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 alle ore 12:00 del giorno 19/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

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

Le buste saranno aperte, in collegamento con gli offerenti online, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

Si rende noto che qualora pervenga un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori

rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento degli ultimi 5 minuti.
https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni- partecipazione-fallcoaste.html

3) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 150 giorni successivi all'aggiudicazione.

4) Aggiudicazione.

Laddove pervengano più offerte, si svolgerà la gara telematica tra gli offerenti secondo la modalità "asincrona telematica", così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015. Il bene verrà aggiudicato all'utente che, alla scadenza del termine concesso per la gara, avrà presentato l'offerta più elevata.
Nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento in fase di gara, i beni saranno aggiudicati in favore del soggetto che abbia formulato l'offerta più elevata nella fase precedente alla gara.
Nel caso in cui più soggetti abbiano formulato offerte di pari importo, i beni saranno aggiudicati secondo il seguente criterio:

- priorità temporale nel deposito dell'offerta.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

5) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "**L.G. n. 594/2025 Tribunale Civile di Roma**" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate che vi saranno comunicate nell'aggiudicazione definitiva, nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni con l'applicazione della feriale estiva dalla data dell'aggiudicazione e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore.

6) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme

dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 5.

7) Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio designato dal Curatore 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, eventuale documentazione necessaria per la vendita tra cui l'APE e le eventuali attestazioni di conformità a cura del tecnico che sarà individuato dal Curatore, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà, corrispondere **all' Ing. Marcello Scifoni** i costi di perizia per **€ 1.800,00 + cassa 4% oltre iva.** L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG S.r.l. i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella seconda pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 5 gg dall'aggiudicazione. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 omnicomprensive oltre iva.

8) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 3.

9) Il Giudice delegato, avvenuta la stipula 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 presenti sull'immobile. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

10) che il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

11) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni;

12) 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;

13) 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;

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

15) che il presente avviso e disciplinare di vendita, la perizia di stima e valutazione degli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e https://pvp.giustizia.it;

16) 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;

17) 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;

18) 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, 06/11/2026

Il Curatore