TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione XIV

Giudice delegato Dott. Francesco Cottone

Liquidazione giudiziale Tiberina Trading S.r.l. n. 345/2025

Curatore Prof. Avv. Michele Onorato

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il Prof. Avv. Michele Onorato, con studio in Roma, Via Vittorio Veneto n. 108, Curatore della liquidazione giudiziale della Tiberina Trading S.r.l. n. 345/2025, p.e.c.lg345.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it, in esecuzione del programma di liquidazione e della relativa integrazione approvata il 5 ottobre 2026, nonché del provvedimento del Giudice delegato di autorizzazione degli atti conformi del 22/10/2026, avvalendosi quale commissionario della società PBG s.r.l., P. IVA 07748311003, con sede in Roma, Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, p.e.c. pbgsrl@postecert.it,

AVVISA CHE

il giorno 18/01/2027, alle ore 12:00, tramite il portale **https://pbg.fallcoaste.it**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 216 c.c.i.i. e secondo le modalità di seguito indicate, dei seguenti beni di proprietà della Società.

LOTTO UNICO

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in **Roma, Via Tiberina n. 315**, in zona Casale Prima Porta/Borgo Sant'Isidoro, costituito da un unico corpo di fabbrica comprendente sette unità immobiliari al piano terra, non ultimate e censite in categoria F/4, in corso di definizione.

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **foglio 77, particella 2**, come segue:

- sub. 514, interno 11, piano T, categoria F/4;
- sub. 515, interno 12, piano T, categoria F/4;
- sub. 516, interno 13, piano T, categoria F/4;
- sub. 517, interno 14, piano T, categoria F/4;
- sub. 518, interno 15, piano T, categoria F/4;
- sub. 519, interno 16, piano T, categoria F/4;
- sub. 520, interno 17, piano T, categoria F/4;

Sono comprese le quote e i diritti sulle parti comuni spettanti alle unità oggetto della vendita, come risultanti dai titoli, dal regolamento condominiale e dalla relazione di stima.

Stato dei beni e regolarità edilizia. Il fabbricato si presenta allo stato rustico, con opere strutturali incomplete e privo delle finiture e degli impianti descritti nella relazione peritale. La perizia evidenzia difformità edilizie e strutturali: l'intervento assentito prevedeva la demolizione e ricostruzione, mentre sono state mantenute e consolidate strutture murarie preesistenti. L'esperto ha rilevato la pessima qualità delle opere eseguite e ha concluso che non sarebbe possibile regolarizzare i lavori parziali realizzati. Non risultano il collaudo statico e l'agibilità.

La stima considera il valore residuale della volumetria, detraendo costi di demolizione e trasporto a discarica stimati in prima ipotesi in **euro 25.000,00**. L'importo indicato per demolizione e smaltimento costituisce una stima e non un limite massimo di spesa garantito dalla procedura.

Stato occupativo. I beni risultano liberi.

Per la descrizione completa, la provenienza, i titoli edilizi, le difformità, i vincoli, le parti comuni, gli oneri condominiali e ogni ulteriore elemento rilevante si

rinvia alla relazione peritale finale dell'**Ing. Roberto Polese**, con i relativi allegati, che l'offerente è tenuto a esaminare integralmente.

Prezzo base d'asta: euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)
Offerta minima: euro
157.500,00(centocinquantasettemilacinquecento/00)
In caso di gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione: euro 21.000,00, pari al 10% del prezzo base d'asta, nella misura prevista per questa vendita.
Al prezzo di aggiudicazione si aggiungono il compenso di PBG s.r.l., pari al **2% oltre IVA**, il rimborso delle spese amministrative di **euro 500,00 oltre iva** e gli ulteriori oneri indicati nella sezione B.
Termine per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del 13/01/2027

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 [1]

[1] Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo [2]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il

---

rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[2] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità e trasmessa dalla casella di posta elettronica certificata dell'offerente o del suo procuratore legale. In alternativa, l'offerta e gli allegati potranno essere trasmessi mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, alle condizioni dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015. [3]

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: Tribunale di Roma;

c) l'anno e il numero della procedura: liquidazione giudiziale n. 345/2025;

d) il dato identificativo del lotto: lotto unico;

e) la descrizione del bene;

[3] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

f) l'indicazione del referente della procedura e di P.B.G. S.r.l., quale commissionario e gestore della vendita telematica, come riportati nella scheda della vendita sul Portale delle vendite pubbliche;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, pari a euro 21.000,00, che sarà trattenuto in caso di inadempimento nei termini previsti dal presente avviso;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [4];

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste [5];

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della relazione di stima e dei relativi allegati, con particolare riguardo allo stato di ultimazione e alle difformità edilizie e strutturali dei beni;

NB:Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non

[4] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

[5] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno oppure indicazione del trattato internazionale che legittimi l'acquisto o documentazione della condizione di reciprocità, secondo la disciplina applicabile;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica [6]

6 La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione di **euro 21.000,00** deve essere versata esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente intestato alla **liquidazione giudiziale Tiberina Trading s.r.l.**, IBAN **IT62L0832703398000000019244**, con causale **"L.G. n. 345/2025 Lotto unico"**. L'offerente dovrà disporre il pagamento con anticipo o modalità idonee a consentirne la verifica dell'accredito entro il termine dell'apertura delle buste.
Per i bonifici esteri, le spese devono restare a carico dell'ordinante, mediante modalità "OUR" e clausola "senza spese per il beneficiario": eventuali commissioni non devono ridurre la cauzione sotto l'importo richiesto.
La cauzione degli offerenti non aggiudicatari sarà restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale è stata versata. Quella dell'aggiudicatario sarà imputata al prezzo.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile, salve le ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c., richiamato quale regola della presente vendita. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non si colleghi telematicamente il giorno fissato per l'esame delle offerte. Dopo l'aggiudicazione l'aggiudicatario resta vincolato agli obblighi previsti dal presente avviso.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e all'ora indicati in apertura del presente avviso. Gli offerenti parteciperanno esclusivamente in via telematica, collegandosi all'area riservata del portale https://pbg.fallcoaste.it con le credenziali personali trasmesse dalla PBG s.r.l. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni alla casella p.e.c. utilizzata per l'invio dell'offerta. La registrazione al portale del gestore non sostituisce il deposito dell'offerta con il modulo ministeriale e mediante la p.e.c. indicata nella sezione A, punto 1.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

PBG s.r.l., quale commissionario e gestore telematico, sotto la vigilanza del Curatore, verificherà la regolarità delle offerte e il tempestivo accredito delle cauzioni e darà inizio alle operazioni di vendita. Saranno escluse le offerte tardive, quelle inferiori all'offerta minima e quelle prive della cauzione nella misura e nei termini prescritti, oltre alle altre offerte inammissibili secondo il presente avviso.

In presenza di un'unica offerta valida, di importo almeno pari a euro 157.500,00, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, fatti salvi i poteri del Giudice delegato di cui all'art. 217 c.c.i.i. In presenza di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più elevata.

La gara avrà durata di **24 ore dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del primo giorno successivo non festivo qualora il termine cada di sabato o in giorno festivo. Ogni partecipante potrà effettuare rilanci non inferiori a euro 5.000,00. Qualora venga presentato un rilancio negli ultimi **10 minuti**, la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori **10 minuti**, e così di seguito fino alla mancata presentazione di nuovi rilanci nel periodo di prolungamento, con un massimo di **dodici prolungamenti**, pari a ulteriori 120 minuti.

La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogato, se cadente di sabato o in giorno festivo, al primo giorno successivo non festivo. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà formulato l'offerta più elevata, sulla base delle risultanze della gara registrate sulla piattaforma Fallcoaste e documentate da PBG s.r.l.

In mancanza di rilanci, la migliore offerta sarà individuata in base, nell'ordine, al prezzo più elevato, alla maggiore cauzione prestata, al minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo e, infine, all'anteriorità del deposito dell'offerta. L'aggiudicazione resta soggetta agli adempimenti e ai poteri del Giudice delegato previsti dagli artt. 216 e 217 c.c.i.i.; essa non determina il trasferimento della proprietà, che avverrà con il rogito notarile di cui alla sezione B.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori è quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e non può superare **120 giorni**

dall'aggiudicazione. Se il termine non è indicato, oppure è superiore a 120 giorni, si applica il termine massimo di 120 giorni. Il termine è soggetto a sospensione nel periodo feriale. Non è previsto il pagamento rateale.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Qualora l'avvocato abbia presentato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore e al commissionario, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita, oppure trasmettendo via p.e.c. la documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza di tempestiva e regolare dichiarazione, l'aggiudicazione resterà a nome dell'avvocato, secondo l'art. 583 c.p.c.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere accreditato, nel termine indicato nella sezione A, punto 7, sul conto corrente della liquidazione giudiziale Tiberina Trading S.r.l., IBAN IT62L0832703398000000019244, con causale "L.G. n. 345/2025 Lotto unico – saldo prezzo". L'aggiudicatario dovrà trasmettere tempestivamente la documentazione del pagamento al Curatore e a PBG s.r.l.

2. Qualora l'aggiudicatario intenda ricorrere a un finanziamento bancario, dovrà concordare tempestivamente con il Curatore e con il notaio designato le modalità di erogazione e gli eventuali adempimenti ipotecari, compatibilmente con il trasferimento notarile e con i provvedimenti di cancellazione delle formalità. Il ricorso al finanziamento non modifica né proroga il termine per il saldo prezzo; le somme devono essere versate sul conto della procedura entro il termine prescritto.

3. Entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il compenso spettante a PBG s.r.l., pari al 2% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, nonché il rimborso delle spese amministrative

forfettariamente determinato in euro 500,00 oltre iva. Sono inoltre a suo carico gli oneri fiscali e tributari, le spese notarili, di registrazione, trascrizione e voltura, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e ogni altro onere necessario al perfezionamento del trasferimento. Gli importi, i beneficiari e le modalità di pagamento degli oneri accessori saranno comunicati dal Curatore, dal commissionario e dal notaio per quanto di rispettiva competenza.

Trasferimento della proprietà. Il trasferimento avverrà soltanto dopo l'integrale versamento del prezzo e degli oneri dovuti, mediante atto notarile stipulato dinanzi al notaio designato dal Curatore, nella data da questi comunicata ed entro **150 giorni dall'aggiudicazione**, secondo il programma di liquidazione e il provvedimento autorizzativo. Restano fermi gli adempimenti antiriciclaggio e i poteri del Giudice delegato.

Inadempimento. In caso di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente trattenuta, fatto salvo il maggior danno e i provvedimenti del Giudice delegato ai sensi di legge. Se il rogito non potrà essere stipulato per fatto imputabile all'aggiudicatario, sarà indetto un nuovo esperimento di vendita, ferma la sua responsabilità. Il mancato versamento degli oneri dovuti impedisce il perfezionamento del trasferimento ed è sottoposto al Giudice delegato per i conseguenti provvedimenti.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., richiamato dall'art. 216, comma 8, c.c.i.i. nei limiti di compatibilità, fornendo le informazioni necessarie e aggiornate di cui all'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007. La dichiarazione, resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali per dichiarazioni false o mendaci, dovrà essere trasmessa al Curatore e ai soggetti incaricati degli adempimenti, anche utilizzando i modelli

"Antiriciclaggio persona fisica" o "Antiriciclaggio persona giuridica" pubblicati nella modulistica del Tribunale di Roma.

2. Se la dichiarazione non sarà resa nel termine previsto, il Curatore ne darà tempestiva notizia al Giudice delegato per i provvedimenti conseguenti, anche in ordine alla decadenza dall'aggiudicazione e alla perdita della cauzione, secondo le disposizioni richiamate e il provvedimento che disciplina la vendita. Il trasferimento non potrà essere perfezionato senza gli adempimenti antiriciclaggio richiesti.

3. Il notaio e gli altri soggetti obbligati cureranno gli adempimenti antiriciclaggio di rispettiva competenza. I dati e la documentazione saranno trattati nel rispetto degli obblighi di riservatezza e di protezione dei dati personali; resta fermo il divieto di comunicazione delle eventuali segnalazioni di operazioni sospette e delle informazioni ad esse relative, nei termini previsti dalla legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, a cura di PBG s.r.l., quale commissionario e gestore della vendita telematica, sotto la vigilanza del Curatore, secondo le seguenti modalità:

a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche**, https://pvp.giustizia.it, del presente avviso, del provvedimento autorizzativo e della documentazione utile, almeno **30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, nel rispetto dell'art. 216, comma 5, c.c.i.i.;

b) pubblicazione del presente avviso, del provvedimento autorizzativo e dell'elaborato peritale, completo degli allegati destinati alla pubblicità, sui siti **www.pbgsrl.it**, **https://pbg.fallcoaste.it**, **www.fallcoaste.it** e **www.tribunale.roma.it**, almeno **30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** e fino al giorno della vendita;

ADEMPIMENTI DEL COMMISSIONARIO E DEL GESTORE

PBG s.r.l.,quale commissionario e gestore della vendita telematica, curerà gli adempimenti pubblicitari, la gestione della gara sulla piattaforma Fallcoaste, l'assistenza agli offerenti e la rendicontazione delle operazioni al Curatore,

secondo il programma di liquidazione e il provvedimento autorizzativo. In particolare:

a) predisporrà la documentazione e organizzerà gli adempimenti pubblicitari con anticipo sufficiente al rispetto dei termini sopra indicati, ordinariamente almeno venti giorni prima della scadenza del termine per le pubblicazioni;

b) curerà la pubblicazione dell'avviso, del provvedimento autorizzativo e della relazione di stima, con gli allegati indicati dal Curatore e con le necessarie omissioni a tutela dei dati personali, sul PVP e sugli altri portali sopra indicati;

c) predisporrà e trasmetterà al Curatore, almeno sette giorni prima della vendita, la documentazione attestante gli adempimenti pubblicitari;

d) acquisirà, entro il giorno precedente la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle vendite pubbliche, la certificazione relativa alle pubblicazioni sul PVP e sui siti di pubblicità legale, alla loro durata e agli eventi significativi, verificando la correttezza dei dati e segnalando tempestivamente al Curatore eventuali errori od omissioni.

VISITE E TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Gli interessati dovranno inoltrare la richiesta di visita tramite il Portale delle vendite pubbliche a PBG s.r.l. che, in coordinamento con il Curatore, organizzerà l'accesso ai beni entro quindici giorni dalla richiesta, o nel diverso termine stabilito dal Giudice delegato, ai sensi dell'art. 216, comma 6, c.c.i.i., con modalità compatibili con lo stato del fabbricato e con la sicurezza degli accessi.

Le visite saranno effettuate senza costi aggiuntivi, salvaguardando la riservatezza dell'identità degli interessati e impedendo contatti tra loro. Saranno fornite le informazioni disponibili sullo stato occupativo e sugli oneri condominiali eventualmente rilevanti ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. La richiesta di visita dovrà essere formulata tempestivamente rispetto al termine per le offerte.

La pubblicazione degli atti e lo svolgimento delle operazioni avverranno nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e dei provvedimenti del Garante applicabili alle vendite giudiziarie.

RENDE NOTO

a) 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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Le eventuali difformità, i vizi, gli oneri urbanistici e gli oneri di adeguamento o demolizione, anche se occulti o non evidenziati nella relazione di stima, non daranno luogo a riduzioni del prezzo, indennità o risarcimenti nei limiti previsti dalla disciplina della vendita forzata. Restano fermi i rimedi inderogabili di legge;

c) che, con specifico riferimento a questo lotto, l'esperto ha concluso per l'impossibilità di regolarizzare i lavori parziali eseguiti, come indicato nella descrizione iniziale e nella perizia. La vendita non costituisce garanzia di sanabilità, di agibilità, di conservazione delle opere esistenti o di immediata realizzabilità di un nuovo intervento. Qualsiasi intervento dovrà essere verificato dall'acquirente presso gli enti competenti e assoggettato ai titoli e agli adempimenti richiesti;

d) che le formalità pregiudizievoli cancellabili ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i. saranno oggetto del decreto del Giudice delegato **una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo**. Gli adempimenti di cancellazione saranno eseguiti a cura e spese dell'aggiudicatario, con il coordinamento del notaio, secondo il programma di liquidazione e il provvedimento autorizzativo;

e) che l'avviso e la relazione di stima destinati alla pubblicità saranno consultabili sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti indicati nella sezione dedicata alla pubblicità;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

g) che maggiori informazioni sui beni e sulla vendita potranno essere richieste al commissionario PBG s.r.l. e al Curatore, ai recapiti indicati nel presente avviso.

AVVERTE

a) che, ai sensi dell'art. 217, comma 1, c.c.i.i., il Giudice delegato può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita in presenza di gravi e giustificati motivi, su istanza dei soggetti legittimati e secondo le condizioni previste dalla norma; può inoltre impedire il perfezionamento della vendita nei casi previsti dal medesimo articolo, su istanza presentata entro dieci giorni dal deposito della comunicazione di cui all'art. 216, comma 9, c.c.i.i.;
b) che il Curatore informerà il Giudice delegato e il comitato dei creditori dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo informatico. Il perfezionamento della vendita resta soggetto ai controlli previsti dagli artt. 216 e 217 c.c.i.i. e all'integrale adempimento degli obblighi posti a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

che per partecipare alla vendita non è necessaria alcuna intermediazione. Per informazioni sui beni, visite e chiarimenti sul presente avviso, nonché per assistenza tecnica relativa alla piattaforma Fallcoaste e alla compilazione dell'offerta, è possibile rivolgersi a **PBG s.r.l.**, dal lunedì al venerdì, al numero **069340850**, e-mail **info@pbgsrl.it**, p.e.c.**pbgsrl@postecert.it**. Le offerte devono essere trasmesse esclusivamente con le modalità ministeriali indicate nella sezione A e non ai recapiti di assistenza.

Roma, 02.11.2026

Il Curatore
Prof. Avv. Michele Onorato

ONORATO MICHELE
2026.11.02 18:07:42
CN=ONORATO MICHELE
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI ROMA
2.5.4.97=VATIT-80230130587
RSA/2048 bits