TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P.O nr. 03/2024 Soc. Pennacchi C Srl in liquidazione
Giudice delegato: Dott.ssa Angela Coluccio
Commissario Liquidatore: Dott. Marco Coculo

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il dott. Marco Coculo, Commissario Liquidatore della società Pennacchi C Srl in liquidazione nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 16/07/2024, Pec della procedura marco.coculo@pec.commercialisti.it , nel quadro delle attività del concordato,

AVVISANO CHE

a cura della PBG Srl, con sede legale in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM) soggetto autorizzato ex art. 107 l.f. iscritto al n. 15 del registro tenuto dal Min. Giustizia, 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 **13/01/2027 dalle ore 12:00 alle ore 16:00** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili:

LOTTO	UBICAZIONE	FAB.	P.	SUB.	CAT.	CL.	SUP. MQ	VALORE DI STIMA
330	Via Carlo Pisacane 5	A	T	369	C/1	5	44,60	€ 78.564,00
331	Via Carlo Pisacane 7	A	T	370	C/1	6	65,00	€ 122.600,00
333	Viale Don Giuseppe Morosini 121 -123	C	T	379	C/1	5	163,80	€ 348.152,80
334	Via Adua 86/88	C	T	382	C/1	5	66,50	€ 123.086,50
335	Via Adua 80/82	C	T	383	C/1	5	58,90	€ 112.057,90
336	Viale Don Giuseppe Morosini 113 G.P.	C	T	388	C/1	5	213,10	€ 487.572,80
337	Corso Giacomo Matteotti 88 G.P.	C	T	389	C/1	6	47,10	€ 104.192,40
338	Corso Giacomo Matteotti 88 G.P.	B	T	391	C/1	5	81,80	€ 174.860,80
343	Via Carlo Pisacane 9	B	T	530	C/1	5	51,80	€ 94.479,70
344	Corso Giacomo Matteotti 88 G.P.	B	T	531	C/1	5	75,60	€ 169.646,40
347	Via Adua 64/66	A	T	570	C/1	5	163,20	€ 311.875,20
351	Viale Don Giuseppe Morosini 113 G.P.	C	T	613	C/1	5	159,16	€ 359.158,08

LOTTO 330
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Carlo Pisacane 5, piano t., Fabbricato A, Sub 369, Cat. C/1, Superficie mq 44,60.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 78.564,00 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva

Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 3.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 331
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Carlo Pisacane 7, piano t., Fabbricato A, Sub 370, Cat. C/1, Superficie mq 65,00.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 122.600,00 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 3.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 333
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Viale Don Giuseppe Morosini 121-123, piano t., Fabbricato C, Sub 379, Cat. C/1, Superficie mq 163,80.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 348.152,80 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 5.000,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 334
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Adua 86/88, piano t., Fabbricato C, Sub 382, Cat. C/1, Superficie mq 66,50.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 123.086,50 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 2.000,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 335
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Adua 80-82, piano t., Fabbricato C, Sub 383, Cat. C/1, Superficie mq 58,90.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 112.057,90 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 336

Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Viale Don Giuseppe Morosini 113 G.P., piano t., Fabbricato C, Sub 388, Cat. C/1, Superficie mq 213,10.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 487.572,80 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 4.000,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 337
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Corso Giacomo Matteotti 88 G.P., piano t, Fabbricato C, Sub 389, Cat. C/1, Superficie mq 47,10.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 104.192,40 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 1.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 338
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Corso Giacomo Matteotti 88 G.P., piano t., Fabbricato B, Sub 391, Cat. C/1, Superficie mq 81,80.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 174.860,80 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 1.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 343
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Carlo Pisacane 9, piano t., Fabbricato B, Sub 530, Cat. C/1, Superficie mq 51,80.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 94.479,70 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 3.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 344
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Corso Giacomo Matteotti 88 G.P., piano t., Fabbricato B, Sub 531, Cat. C/1, Superficie mq 75,60.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**

Base d'asta: € 169.646,40 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 1.500,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 347
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Via Adua 64-66, piano t., Fabbricato A, Sub 570, Cat. C/1, Superficie mq 163,20.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 311.875,20 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 3.000,00
Stato dell'immobile: LIBERO

LOTTO 351
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT) Viale Don Giuseppe Morosini 113 G.P., piano t., Fabbricato C, Sub 613, Cat. C/1, Superficie mq 159,16.

Asta: 13/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **08/01/2027 alle ore 12:00**
Base d'asta: € 359.158,08 oltre diritti d'asta del 1,80% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 5.000,00
Stato dell'immobile: LIBERO

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Fabio Scalzi, al 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) **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. Le offerte potranno essere presentate sia telematicamente previa registrazione sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it sia nella tradizionale forma cartacea in busta chiusa presso la PBG Srl con sede operativa in Albano Laziale, Via dei Tulipani 13/A.

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

1 Offerente telematico

◊ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **C.P.O 03/2024 Pennacchi C Srl** alle coordinate IBAN: IT 57 G 02008 05340 000107286662 specificando nella causale "CPO 03/2024 cauzione Lotto nr……". Il bonifico dovrà essere

eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 08/01/2027**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario sul conto della procedura;

- ◊ 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 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.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 08/01/2027 alle ore 12:00.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente il giorno 13/01/2027 alle ore 12:00 avrà inizio la procedura competitiva di vendita utilizzando la piattaforma telematica Fallco (https://pbg.fallcoaste.it).

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 **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.

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 mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI oppure tramite bonifico bancario emesso all'ordine di "CPO 03/2024 – Pennacchi C Srl in liquidazione", entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre il giorno precedente non festivo la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Commissario liquidatore ai sensi del successivo punto 9.

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 contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio che verrà incaricato dalla Procedura. 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. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nelle pagine dei singoli lotti del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 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. 217, della CCI.), 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 art. 217, CCI. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDONO NOTO

9) che la PBG Srl in accordo con la Procedura informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Successivamente la Procedura inoltrerà comunicazione dove verrà indicata, la data e l'ora di stipula dell'atto notarile di compravendita;

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) 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 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;

11) 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 dall'atto notarile di compravendita.

12) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;

13) 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;

14) 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;

15) che per informazioni e visite degli immobili, 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, 07/10/2026

Il Commissario Liquidatore
Dott. Marco Coculo