Visto si autorizza
In data: 02/11/2026

C.U. e Campione pagati il 19/02/2025

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. XIV- PROC. CONCORSUALI G.D. DR. DI SALVO GIUSEPPE

L.G. N.503/2024 BORGO VERDE SRL UNIP.

ISTANZA DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Trifilio Italia, Curatore dell'intestata procedura

P R E M E S S O C H E

1) tra gli immobili acquisiti alla massa siti in Roma, Via Boccea nn.470/472, residuano i seguenti beni:

a) appartamento al primo piano, scala C int.5;

b) ufficio al piano primo del fabbricato B, int.4;

c) autorimessa al piano terra (predisposta catastalmente per la realizzazione di n.25 box auto mai realizzati);

d) n.8 box auto contraddistinti con gli interni 1, 2, 3, 23, 42, 51, 52 e 53 siti al piano S1.

2) La stima di tali beni è stata affidata al CTU Arch. Ferreri Claudia la quale ha provveduto alla redazione della perizia depositata in atti il 22/09/2026.

3) Il Programma di Liquidazione è stato approvato il 03/03/2025 e, pertanto, i succitati beni possono essere posti in vendita con modalità competitive illustrate nel citato PDL, in 10 lotti distinti come dal seguente disciplinare.

4) Con riferimento all'autorimessa, in data 28/10/2026 la scrivente ha riferito che per poter essere messa in vendita, è necessario procedere con la rettifica catastale e assegnazione della nuova rendita catastale. All'esito, l'autorimessa sarà messa in vendita in un unico lotto.

Considerato che saranno posti in vendita, allo stato attuale, solo i beni di cui alle lettere a), b) e d), questi ultimi in singoli lotti, si indica di seguito il

DISCIPLINARE DI VENDITA

Si rende noto che l'Avv. Trifilio Italia, Curatore dell'intestata procedura (indirizzo digitale della procedura lg503.2024roma@pec.it) fissa la vendita senza incanto e con modalità competitive ex art.216, 2° comma CCII, della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Roma, Via Boccea nn.470/472, comunque meglio descritti nella perizia del CTU Arch. Ferreri Claudia di Roma depositata in atti:

- **LOTTO 4:** appartamento posto al primo piano del fabbricato A, Scala C, int.5, composto da un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere (una con cabina armadio/ripostiglio), un bagno e terrazzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 1020,

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

Cat. A/2, cl.3, mq.64 (mq.70 con aree scoperte), R.C. € 867,65. L'immobile confina con sub 45, sub 62, sub 1019 e vano ascensore salvo altri.

Disponibilità del bene: libero. **Il prezzo di vendita è di € 158.000,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 5:** ufficio posto al primo piano del fabbricato B, int.4, con accesso indipendente dall'area parcheggio tramite un cancello pedonale che immette in una piccola corte esclusiva, composto da due stanze, un disimpegno, un bagno e un balcone. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 76 graffato con sub 23, Cat. A/10, cl.3, mq.62 escluse aree scoperte, R.C. € 1.755,95. L'immobile confina con la corte esterna, corpo scala e area di pertinenza condominiale (piazzetta), salvo altri.

Disponibilità del bene: libero. **Il prezzo di vendita è di € 129.000,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 6:** box int.1, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 77, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.18, R.C. € 98,33. Il box confina con area di manovra, box int.78 e con il terrapieno, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 15.120,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 7:** box int.2, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 78, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.18, R.C. € 98,33. Il box confina con area di manovra, box int.77 e con box int.79, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 15.120,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 8:** box int.3, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 79, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.19, R.C. € 104,48. Il box confina con area di manovra, box int.78 e box int.80, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero. **Il prezzo di vendita è di € 15.960,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 9:** box int.23, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 99, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.21, R.C. € 116,77. Il box confina con area di manovra, box int.24 e box int.53, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 17.640,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

dei gravami.

- **LOTTO 10:** box int.42, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 118, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.22, R.C. € 122,92. Il box confina con area di manovra, box int.43 e con muro perimetrale, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 18.480,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 11:** box int.51, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 127, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.19, R.C. € 104,48. Il box confina con area di manovra, box int.50 e con vano scala, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 15.960,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 12:** box int.52, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 128, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.24, R.C. € 135,21. Il box confina con area di manovra, box int.53 e con vano scala, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero. **Il prezzo di vendita è di € 20.160,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

- **LOTTO 13:** box int.53, piano interrato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg.355, p.lla 1595 sub 129, Cat. C/6, cl.6, superficie catastale mq.48, R.C. € 282,71. Il box confina con area di manovra, su un lato con box int.23, int.24 e int.25 e su altro lato con box int.52, salvo altri.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo (con rilascio al momento del trasferimento). **Il prezzo di vendita è di € 40.320,00** oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami.

*****

La vendita dei beni sopra indicati avverrà non con modalità telematiche per il sollecito svolgimento della procedura ex art.216 n.4 CCII, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti e individuati nella documentazione tecnica depositata in atti, cui si rinvia anche per quanto qui non riportato e/o indicato, che deve essere consultata con attenzione dagli offerenti.

La vendita avverrà con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa avverrà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura -o l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di quanto venduto e/o oneri di qualsiasi genere, ancorché non indicati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; tale

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente la vendita avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

1) Modalità di presentazione dell'offerta. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Trifilio Italia, Via Conca d'Oro 287 00141 Roma, **entro e non oltre le ore 16,00 del giorno che sarà indicato nell'avviso di vendita**, in difetto saranno ritenute inefficaci ex art.216, comma 7 CCII.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura (ovvero il Curatore Avv. Trifilio Italia) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta. L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e se coniugato il proprio regime patrimoniale, il recapito telefonico e l'indirizzo digitale 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.

Se l'offerente è una persona giuridica andranno indicati tutti i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC e legale rapp.te).

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione tecnica riguardante l'immobile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della vendita. All'uopo si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dall'effettuare accertamenti anche tecnici.

e) documenti da allegare:

- in caso di persona fisica all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale ex art.579, comma III c.p.c., contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per la quale si presenta l'offerta, da effettuarsi nel termine

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

di cui all'art.583 comma I c.p.c., dovrà depositarsi originale della procura speciale o copia autentica della procura generale risultante da atto pubblico;

- qualora l'offerente sia una persona giuridica dovrà essere allegata copia della visura camerale aggiornata della società, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente (e, in tal caso, una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa), ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, e l'originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

3) Modalità di versamento della cauzione. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "L.G. n.503/2024 Borgo Verde Srl" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; in difetto l'offerta sarà ritenuta inefficace ex art.216, comma 7 CCII.

4) Irrevocabilità dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile per gg.120. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5) Svolgimento della vendita. Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti e degli eventuali testimoni indicati dal professionista delegato, **alle ore 16,00 del giorno che sarà indicato nell'avviso di vendita;** qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà -ex art. 573 c.p.c- a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore:

- € 10.000,00 (euro diecimila/00) per il LOTTO 4;
- € 8.000,00 (euro ottomila/00) per il LOTTO 5;
- € 1.000,00 (euro mille/00) per i LOTTI 6, 7, 8 e 11;
- € 1.300,00 (euro milletrecento/00) per il LOTTO 9;
- € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) per il LOTTO 10;
- € 2.000,00 (euro duemila/00) per il LOTTO 12;
- € 4.000,00 (euro quattromila/00) per il LOTTO 13.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nella vendita senza incanto, infatti, non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita al prezzo base sopra stabilito, sarà fissato immediatamente un nuovo termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni, per formulare offerte con le modalità previste dall'art.571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti. In tal caso il sottoscritto Curatore preparerà l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie e provvederà alla pubblicazione dei relativi avvisi con le stesse modalità del precedente ai sensi dell'art.490 c.p.c., determinando seduta stante il prezzo base della nuova vendita in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

Dopo il terzo esperimento andato deserto potrà essere fissato un prezzo base inferiore fino alla metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

Non saranno effettuate le notifiche ai creditori iscritti per i successivi esperimenti di vendita.

6) Termini per il saldo prezzo. In caso di aggiudicazione, il sottoscritto Curatore comunicherà all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese accessorie (sia di trasferimento che di cancellazione dei gravami il cui costo è a carico dell'aggiudicatario) ed il termine per il deposito di tali somme sarà quello indicato dall'aggiudicatario nell'offerta. Nell'ipotesi in cui sia stato, però, indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT62O0832703261000000002739, sotto comminatoria in caso di inadempienza dell'aggiudicatario di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art.587 c.p.c.. Si precisa che è facoltà degli organi della procedura di sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche, anche se non citate in perizia.

7) Completamento della procedura. Tutte le spese conseguenti alla vendita, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti per l'eventuale liberazione dell'immobile, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e devono essere corrisposte nello stesso termine e con le stesse modalità del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

In base al disposto dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art.40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463
Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4

Avv. Italia Trifilio
00141 Roma – Via Conca d'Oro 287 tel. 068105346 - 66 mobile 338/1945444
PEC: italiatrifilio@ordineavvocatiroma.org PEO italiatrifilio@tiscali.it

costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda agli organi competenti entro i termini di legge, dall'atto di trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice, fino all'emissione del decreto di trasferimento, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

Il sottoscritto Curatore provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale di stima di cui è in possesso, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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 Regolamento (UE) 2016/679.

Premesso quanto sopra, si

C H I E D E

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita competitiva dei suddetti beni con le modalità sopra indicate.

Roma, 02 novembre 2026

Con osservanza

Il Curatore

Avv. Italia Trifilio

Firmato Da: TRIFILIO ITALIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 71452c4ac6c41463

Firmato Da: GIUSEPPE DI SALVO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 61e4719624162866 23ead9d78f0d98c4