TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento nr. 79/2006
Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Aratari
Curatore Fallimentare: Dott. Marco Coculo

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il dott. Marco Coculo, Curatore nominato dal Tribunale di Velletri, Pec della procedura marco.coculo@pec.commercialisti.it nel quadro delle attività del fallimento,

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 **12/01/2027 dalle ore 12:00 alle ore 16,00** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Del seguente bene immobile:

Villino con box auto e Terreno sito nel Comune di Anzio, Via Casal di Claudia 21, disposto su tre livelli fuori terra, con annesso box e area esterna di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio come riportato in tabella:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
17	931	1		A/7	6	22,5 vani	435 mq (escluse aree scoperte: 421 mq)	€ 4.241,40
17	931	2		C/6	3	40 mq	40 mq	€ 303,68
17	931			ENTE URBANO				

Asta: 12/01/2027 alle ore 12:00
Termine Ultimo per la presentazione delle offerte: **07/01/2027** alle ore 12:00
Base d'asta: € 724.000,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Cauzione 10 % della Base d'Asta
Rilancio: € 10.000,00
Stato dell'immobile: Occupato

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Nuzzo Mario, 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 Cancelliera, 26.

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 **Fall. n.79/2006 Soc. Biesse** alle coordinate **IBAN**: **IT 98 M 02008 05340 000107332237** specificando nella causale "Fall. 79/2006 cauzione lotto unico". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 07/01/2027**, 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 07/01/2027 alle ore 12:00.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente il giorno 12/01/2027 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 bonifico bancario sul conto intestato al "**Fall. n. 79/2006 Soc. Biesse"** alle coordinate Bancarie **IBAN: IT 98 M 02008 05340 000107332237** 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 Curatore 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 è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita i costi relativi alle spese di perizia pari ad **€ 6.105,98** L'importo del corrispettivo è inteso al netto degli oneri fiscali e previdenziali dovuti, come previsto da regime fiscale di riferimento. 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, 20/11/2026

Il Curatore
Dott. Marco Coculo