

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: URSU SRL

Reg. Fall.: n. 12/2016

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore fallimentare: Dott. Giovanni Caravetta

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il Dott. Caravetta Giovanni, Curatore del Fallimento n. 12/2016 della società URSU SRL nominato dal Tribunale di Roma, con sentenza del 13.01.2016 N. 12, Pec della procedura fallimento12-2016@legalmail.it, nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della **PBG Srl**, legale rappresentante Scaletta Giuseppe, C.F. SCLGPP62B11E958F 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 MinGiustizia, 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 **10/10/2024 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA ex art. 107 comma 1 LF

Del seguente bene immobile:

LOTTO 2 composto da:

1/1 Proprietà unità immobiliare, sita nel Comune di Anzio (RM) – Via delle Fresie snc e precisamente:

- Appartamento sito nel Comune di Anzio (RM) – Via delle Fresie snc, Piano 1° Interno 2 Identificato al C.F. del Comune di Anzio (RM) al Fg. 42, Part. 632 sub. 3-11, Categoria A/7, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 83 mq, Rendita 406,71.

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato in Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo; Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza con piccolo porticato. L'accesso all' unità immobiliari in oggetto, è garantito dall' accesso su Viale delle Fresie snc mediante scala esterna posta sulla corte esclusiva. L'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata in zona Suburbana “Lido dei Pini” a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento non risulta conforme dal punto di vista catastale, si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nell'abbattimento di un tramezzo che delimitava il disimpegno, e l'istallazione di una scala per l'accesso al “sottotetto non abitabile” non graficizzato in planimetria, inoltre al piano terra non risulta graficizzato il porticato insistente sulla corte, Regularizzabile mediante la presentazione di una variazione catastale DocFa per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

L'appartamento non risulta conforme dal punto di vista edilizio, in quanto si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una parete interna che delimitava il disimpegno, e l'installazione di una scala che da accesso al "sottotetto non abitabile". Regularizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, per l'installazione della scala e delle diverse distribuzioni interne, alla quale deve fare seguito una variazione catastale (vedi conformità catastale). L'intero corpo di fabbrica di cui l'unità è parte risulta essere stata realizzata successivamente al 01/09/1967, e assentito dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 18951 del 10/05/2006;
- D.I.A. in variante protocollo 1160 del 20/05/2009; Risulta inoltre presentata richiesta di Agibilità protocollo 32599 di 09/07/2009.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.”

L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella perizia dell'esperto stimatore in atti anche con riguardo alle difformità riscontrate. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità. Confini come in perizia.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Formalità aggiornate come da allegato.

Stato dell'immobile nella disponibilità del curatore.

Apertura Asta: 10/10/2024 alle ore 12:00

Termine Iscrizione alla gara telematica: 07/10/2024 alle ore 12:00

Base d'asta: € 104.640,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 3.000,00

Cauzione: € 10.464,00 (10% base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Boccia Raffaele Vincenzo,, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata su <https://pvp.giustizia.it>, www.pbgsrl.it, <https://pbg.fallcoaste.it>

LOTTO 3 composto da:

1/1 Proprietà unità immobiliare, sita nel Comune di Anzio (RM) – Via delle Fresie snc e precisamente:

- Appartamento sita nel Comune di Anzio (RM) – Via delle Fresie snc, Piano 1° Interno 4 Identificato al C.F. del Comune di Anzio (RM) al Fg. 42, Part. 632 sub. 5-12, Categoria A/7, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 82 mq, Rendita 406,71.

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato in Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo. Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità immobiliari in oggetto, è garantito dall'accesso su Viale delle Fresie snc mediante scala esterna posta sulla corte esclusiva. L'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata in zona Suburbana "Lido dei Pini" a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento non risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una parete interna che delimitava il disimpegno, e l'installazione di una scala che da accesso al "sottotetto non abitabile" nel quale sono state realizzate tramezzature

divisore e impiantistica. In parte regolarizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. per recupero sottotetto con contestuale sanatoria delle distribuzioni interne alla quale deve fare seguito variazione catastale (vedi conformità catastale).

L'intero corpo di fabbrica di cui l'unità è parte risulta essere stata realizzata successivamente al 01/09/1967, e assentito dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 18951 del 10/05/2006;
- D.I.A. in variante protocollo 1160 del 20/05/2009;

Risulta inoltre presentata richiesta di Agibilità protocollo 32599 dl 09/07/2009. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.”.

L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella perizia dell'esperto stimatore in atti, anche con riguardo alle difformità riscontrate. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità. Confini come in perizia.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Formalità aggiornate come da allegato.

Stato dell'immobile nella disponibilità del curatore.

Apertura Asta: 10/10/2024 alle ore 12:00

Termine Iscrizione alla gara telematica: 07/10/2024 alle ore 12:00

Base d'asta: € 96.576,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 3.000,00

Cauzione: € 9.657,60 (10% base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Boccia Raffaele Vincenzo,, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata su <https://pvp.giustizia.it>, www.pbg srl.it, <https://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 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** con codice **IBAN: IT73 T010 3039 5510 0000 0787 188** specificando nella causale **“Fallimento 12/2016 Ursu Srl - Tribunale di Roma Lotto n. __”**. Il bonifico dovrà essere eseguito **entro le ore 12:00 del giorno 07/10 /2024**, 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 documenti 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 a non oltre 3 mesi ed inoltre il documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
 - **l'espressa dichiarazione, a pena di inammissibilità dell'offerta** di aver preso visione delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita, nonché del presente disciplinare di vendita ed adesione espressa a quest'ultimo.
- ◇ l'offerta, sottoscritta personalmente, dovrà indicare:
- **se persona fisica**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);
 - **se persona fisica minore**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale) di entrambi i genitori, l'indicazione dell'atto relativo all'autorizzazione del competente Giudice Tutelare, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);
 - **per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato; indicazione e gli estremi della procura speciale notarile**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio professionale, recapito telefonico, cellulare, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o indirizzo di posta elettronica certificata risultante dall' INI-PEC <https://www.inipec.gov.it/>;
 - **in caso di offerta presentata per persona da nominare**: l'espressa dichiarazione di obbligarsi a comunicare al Curatore tramite indirizzo PEC dell'avvocato-procuratore, il nominativo della persona cui dovrà essere intestato il lotto, **e che dovrà pervenire entro tre giorni dall'aggiudicazione allegando originale della procura speciale notarile**. In difetto ai sensi dell'art. 583 c.p.c., diverrà definitiva al nome del procuratore;
 - **in caso di offerta presentata da più soggetti**: dovrà essere indicato altresì chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci;

- **se società o persona giuridica con sede in Italia o all'Estero:** denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentanti, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o indirizzo di posta elettronica certificata risultante dal Certificato della CCIAA competente.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 07/10/2024 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 10/10/2024 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

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 <https://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 corrente intestato al fallimento alle coordinate che verranno comunicate in sede di aggiudicazione ed **entro il termine di 70 (settanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva**. Quindi la data di stipula dell'atto notarile verrà comunicata dal Curatore Fallimentare 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 al più tardi contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.

Il trasferimento dei beni avverrà, dopo la verifica dell'accredito del bonifico del saldo prezzo, mediante stipula di atto notarile di compravendita con Rogito del Notaio avente studio professionale ubicato nella provincia di ROMA. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, oltre il saldo prezzo le imposte di trasferimento e 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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi di perizia pari ad € 3.015,04 per il Lotto 2 ed € 2.868,00 per il Lotto 3 da corrispondere all'Geom. Boccia Raffaele Vincenzo alle coordinate bancarie che saranno inserite all'interno della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta, calcolati nella misura di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno, inoltre, addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.

- 6) 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. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.
- 7) 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 ex art. 108, L.F.. Gli adempimenti, le spese e gli oneri di qualsiasi tipo e/o genere, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

RENDE NOTO

- 8) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva 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 che di norma avverrà entro i 60 giorni dal pagamento del saldo prezzo.
- 9) che il Curatore, prima del completamento delle operazioni di vendita, provvederà a dare notizia, anche a mezzo pec, ai sensi dell'art. 107 co.3 l.f. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sui beni immobili posti in vendita;
- 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; L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità o vizi dell'oggetto della vendita.
- 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 dalla stipulazione dell'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.pbgsl.it e sul sito www.fallcoaste.it e <https://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 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 30/07/2024

Il Curatore Fallimentare

Dott. Giovanni Caravetta