

**Tribunale Civile di Velletri**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento n. 14/2020 Residence 2001 S.r.l.**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Calvanese**  
**Curatore Avv. Maria Teresa della Cortiglia**

**Regolamento di liquidazione di beni immobili**  
**mediante procedure competitive ex art. 107 co. 1 L.F.**

**Settimo esperimento di vendita**

L'Avv. Maria Teresa della Cortiglia Curatore Fallimentare del Fallimento n. 14/2020 della **Residence 2001 S.r.l.**, nominata dal Tribunale di Velletri con sentenza del 5/2/2020, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli 1, Tel. 06.85352297, Pec della procedura [f14.2020velletri@pec.it](mailto:f14.2020velletri@pec.it) nel quadro delle attività del fallimento

**RENDE NOTO CHE**

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), 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 **18/12/2024 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la

**VENDITA COMPETITIVA**

Delle seguenti unità immobiliari:

**Lotto 7** vendita della piena proprietà su Autorimessa con cantina ubicata nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio B, interno 13, al piano interrato. L'unità immobiliare è così composta: il locale cantina presenta un vano principale con a.c., un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 59,32 mq lordi e risulta collegato ad un box auto, della superficie lorda di mq. 16,26 dal quale è possibile accedere ai suddetti locali, percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

Dati catastali: foglio 9 particella 3001 sub 504 Categoria C/6 classe 3 consistenza 90mq Sup. catastale 90mq. Rendita € 204,52 Piano S1.

Confini: l'autorimessa con cantina confina con la cantina interno 9, l'autorimessa con cantina interno 14, il box int. 10 e l'area di manovra condominiale.

Stato di occupazione: L'immobile risulta locato con contratto (6 anni) registrato in data 09/07/2014 con scadenza 01/08/2020.

**Asta: 18/12/2024** dalle ore 12:00 alle ore 16:00

**Termine iscrizioni: 13/12/2024** alle ore 12:00

**Base d'asta: € 9.961,47(€ novemilanovecentosessantuno,47)** oltre diritti d'asta del 3% + iva

**Rilancio: € 3.000,00**

**Cauzione: € 996,15 (10% della base d'asta)**

**Lotto 8** vendita della piena proprietà su Autorimessa con cantina ubicata nel territorio di Lariano (RM) alla via Paolo VI, civico n. 3, porzione di compendio immobiliare residenziale plurifamiliare, costituito da n.2 comparti e ricadente nel comparto n.2, Edificio B, interno 14, al piano interrato. L'unità immobiliare è così composta: il locale cantina presenta un vano principale con a.c., un ripostiglio ed un bagno, per complessivi 59,32 mq lordi e risulta collegato ad un box auto, della superficie lorda di mq. 16,26 dal quale è possibile accedere ai suddetti locali, percorrendo la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra condominiale.

Dati catastali: foglio 9 particella 3001 sub 505 Categoria C/6 classe 3 consistenza 90mq Sup. catastale 90mq. Rendita € 204,52 Piano S1.

Confini: l'autorimessa con cantina confina con l'autorimessa con cantina interno 13, il box int. 11, la cantina interno 12 e l'area di manovra condominiale.

Stato di occupazione: L'unità immobiliare non risulta attualmente occupata.

**Asta: 18/12/2024** dalle ore 12:00 alle ore 16:00

**Termine iscrizioni: 13/12/2024** alle ore 12:00

**Base d'asta: € 9.961,47(€ novemilanovecentosessantuno,47)** oltre diritti d'asta del 3% + iva

**Rilancio: € 3.000,00**

**Cauzione: € 996,15 (10% della base d'asta)**

*Il tutto, nello stato di fatto e di diritto, così come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Gino Falconio alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it) e <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% dell'offerta minima (base d'asta), mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al Fall. n.14/2020 Residence 2001 S.r.l. alle coordinate IBAN: IT 68 J 08327 03398 000 000 017 246 specificando nella causale "Fallimento n. 14/2020 lotto\_\_\_". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 13/12/2024**, 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 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 inerenti alla procedura di vendita.

**Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 13/12/2024 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 18/12/2024 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 [pbg.fallcoaste.it](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 alle coordinate indicate al punto 1) o mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fall. n.14/2020 Residence 2001 S.r.l.", entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, contestualmente alla data di stipula dell'atto notarile 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 contestualmente all'atto di vendita con le modalità e nei termini indicati al precedente punto 4.

**6)** A garanzia della correttezza e della trasparenza della procedura competitiva, il trasferimento dei beni avverrà a rogito davanti al notaio già incaricato dal Fallimento ai fini della certificazione notarile circa le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Notaio Giuseppe Falco, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, con studio in Fiumicino, Via Anco Marzio 94, tel. 06.66017462) i cui onorari e costi di trasferimento, nonché imposte e tasse determinati ai sensi della disciplina vigente (es. iva, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali ecc.) bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi e relativi alla vendita, oltre alle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, saranno a totale carico integralmente della parte acquirente, 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 nella prima pagina 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 onnicomprensive 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. 108 L.F.), 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 ex art. 108, L.F. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

## RENDE NOTO

9) 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;

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 dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;

12) che il presente avviso, la perizia di stima e valutazione inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://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](mailto:pbgsrl@postecert.it).

Roma, 21/10/2024

Il Curatore Fallimentare  
