

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 26/2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA BEATRICE RUPERTO

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT: FABRIZIO MANCINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Fabrizio Mancini, curatore del Fallimento n. 26/2018, nominato dal Tribunale di Tivoli con sentenza N° 28 del 18/05/2018, con studio in Tivoli, Via Ignazio Serra n. 10, tel. 0774 331326, Pec della procedura tivf262018@pec.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl,(C.F./P.IVA 07748311003) con sede legale in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), iscritta al Registro dei Gestori delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari, come descritti nel successivo disciplinare di vendita competitiva telematica, eseguiti sul portale delle vendite pubbliche (PVP) (e sui siti <https://pvp.giustizia.it> www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it, www.casa.it e www.idealista.it) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità "Asincrona Telematica", il giorno **10/02/2025** dalle ore 12:00 al alle ore 16,00, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Del seguente bene immobile:

Lotto 1:

Appartamento interno 10, composto da 3 camere, cucina e bagno, con balcone, posto al piano 3 sito nel Comune di Guidonia Montecelio, Via Massimo D'Azeglio n.2, distinto al NCEU al Foglio 26, Particella 336, Sub 502 cat. A/3 cl.3 vani 5.5

indicato nel lotto n. 2 nella allegata perizia, il tutto come meglio descritto nella perizia del Professionista CECl pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> , www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it, <https://pbg.fallcoaste.it>

Asta: del giorno **10/02/2025** dalle ore 12.00 alle ore 16.00

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: **05/02/2025** alle ore 12:00

Base d'asta: € **63.744,00 (sessantatremilasettecentoquarantaquattro/00)** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** del 3% e costi amministrativi di € **500,00**, oltre oneri di legge

Rilancio minimo: € **2.000,00 (duemila/00)**

Cauzione: € **6.374,40 (seimilatrecentosettantaquattro/40)** (10% del prezzo base d'asta al netto degli oneri di legge).

**Le vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
I beni saranno trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
Le vendite sono soggette al regime fiscale ed alle normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente.**

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 legale in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003, a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> e sui siti www.pbg srl.it, www.fallcoaste.it, www.casa.it, <https://pbg.fallcoaste.it> e www.idealista.it e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta cauzionata di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta. La procedura competitiva di gara *on line* prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Per partecipare all'asta telematica e presentare offerte è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta al netto degli oneri accessori, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "**Fall. 26/2018**" alle coordinate **IBAN: IT28U0538739451000002951333**, specificando nella causale "*Fallimento n. 26/2018 cauzione offerta Lotto nr. ____*". Di tale pagamento l'offerente dovrà dare immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec tivf262018@pec.it allegando la relativa distinta di bonifico, al fine di consentire di verificare l'accredito sul conto corrente entro il termine fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c).
- ◇ 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**, come da seguente elenco:
 - copia del bonifico bancario;
 - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica (carta di identità e copia del codice fiscale), 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; in ogni caso, **occorre indicare una idonea PEC per le successive comunicazioni all'offerente;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, della perizia di stima e delle relazioni tecniche e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte cauzionate è previsto per il giorno 05/02/2025 alle ore 12.00.

Qualora non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura fallimentare, l'offerta presentata sarà considerata inammissibile.

2) Presenza visione del Lotto di gara.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il lotto in vendita collegandosi al Portale delle vendite ed utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita", oppure contattare direttamente il gestore della vendita PBG srl.

Si rende noto che l'appuntamento per prendere visione del lotto potrà essere fissato, previa disponibilità delle parti, inderogabilmente entro il termine per la presentazione dell'offerta.

3) Apertura delle buste e abilitazione delle offerte.

Il gestore della vendita verifica **la validità delle offerte e della relativa cauzione** (all'esito di conferma da parte del curatore dell'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura) e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori, il gestore della vendita invia un **codice PIN**, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento dell'offerta e di eventuali rilanci**.

Nel caso in cui la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

In caso di **unica offerta valida cauzionata**, il giorno **10/02/2025 alle ore 12.00** (giorno di inizio dell'asta) il gestore chiude le operazioni di vendita, procedendo all'aggiudicazione provvisoria e redigendo apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). Il gestore procede poi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria all'aggiudicatario ed al curatore a mezzo PEC, avendo già verificato l'accredito sul conto corrente della procedura della somma versata a titolo di cauzione come sopra.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide cauzionate**, si procede alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto offerto (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo) e con i rilanci minimi indicati in premessa.

L'abilitazione alla partecipazione alla vendita viene confermata da comunicazione all'indirizzo e-mail fornito in fase di registrazione dall'offerente.

La partecipazione degli offerenti alla gara telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://pbg.fallcoaste.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

4) Gara tra gli offerenti

Successivamente al vaglio di ammissibilità di tutte le offerte cauzionate presentate, alle ore 12:00 del giorno 10/02/2025 avrà inizio la gara telematica che si concluderà alle ore 16:00.

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione di cui in premessa ed il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della conclusione della gara, il termine di quest'ultima sarà prolungato automaticamente di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancanza di ulteriori offerte in aumento nel periodo di prolungamento degli ultimi 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>

5) Aggiudicazione provvisoria

Salvo che non ci sia stata già un'aggiudicazione provvisoria in presenza di un'unica offerta valida cauzionata, entro il giorno successivo alla scadenza della gara telematica (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, il gestore della vendita procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha presentato l'offerta più alta entro il termine della gara, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (cioè la gara si è aperta ma non vi è stata adesione da parte degli offerenti), l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- i. Maggior importo del prezzo offerto;
- ii. A parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) Aggiudicazione definitiva

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dalla stessa 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 provvisoria, corredata da idoneo deposito cauzionale calcolato come sopra. In caso di offerta migliorativa, si procederà a nuova gara della durata di 7 (sette) giorni tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti, con le medesime modalità.

Di tale ultima aggiudicazione verrà redatto apposito verbale da parte del gestore incaricato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula

dell'atto di compravendita davanti al notaio incaricato.

Dell'aggiudicazione definitiva verrà dato avviso al soggetto interessato da parte della PBG s.r.l sulla PEC appositamente comunicata in fase di registrazione.

7) Disposizioni relative al saldo prezzo

Decorsi 10 (dieci) giorni dall'ultima aggiudicazione provvisoria, e comunque ad avvenuta aggiudicazione definitiva, anche eventualmente all'esito di gara di cui al punto 6), a pena di decadenza, il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e comprensivo di tutti gli oneri di legge da calcolarsi anche sull'importo della cauzione), dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Fall. 26/2018" alle coordinate IBAN: IT28U0538739451000002951333, specificando nella causale "Fallimento n. 26/2018 saldo prezzo Lotto nr. __", **entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo PEC di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore.**

Immediatamente dopo la comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, e prima di effettuare il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare, all'indirizzo PEC tivf262018@pec.it la propria posizione fiscale al fine di consentire il corretto trattamento tributario della cessione.

Dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, comprensivo degli oneri conseguenti alla corretta definizione del trattamento tributario della cessione, verrà data immediata comunicazione dall'aggiudicatario al curatore fallimentare all'indirizzo PEC tivf262018@pec.it allegando la relativa distinta di bonifico, in modo da permettere l'emissione della fattura elettronica nei termini di legge.

Successivamente il curatore fallimentare comunicherà all'aggiudicatario definitivo la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita (inviando apposita PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella procedura di gara telematica) da tenersi possibilmente entro dieci giorni successivi al saldo prezzo, in modo da permettere l'emissione della fattura elettronica nei termini di legge, ovvero entro un termine maggiore derivante da necessità tecniche, quali a titolo esemplificativo, la redazione di aggiornata dichiarazione di conformità catastale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, la redazione degli attestati di prestazione energetica da allegare all'atto stesso da parte del tecnico incaricato dalla procedura.

8) Disposizioni relative al saldo prezzo (contratto bancario di finanziamento)

In deroga a quanto previsto al precedente paragrafo, qualora l'aggiudicatario definitivo, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, da concludersi con il Notaio incaricato Dott. Carlo Gaddi, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo PEC di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore e contestualmente all'atto di vendita, mediante uno o più ASSEgni CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine del "Fallimento n. 26/2018".

In questo caso l'aggiudicatario, ricevuta la comunicazione di definitività da parte del gestore, dovrà immediatamente comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo PEC tivf262018@pec.it:

- L'intenzione di ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento e la propria posizione fiscale al fine di consentire il corretto trattamento tributario della cessione;
- La data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita e mutuo che dovrà avvenire nella filiale dell'Istituto di credito erogante il finanziamento od in presenza di funzionario di tale istituto presso lo studio del notaio incaricato, dott. Carlo Gaddi, in modo da permettere il completamento della documentazione necessaria al rogito quale a titolo esemplificativo, la redazione di aggiornata dichiarazione di conformità catastale, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, la redazione degli estratti di prestazione energetica da allegare all'atto stesso da parte del tecnico incaricato dalla procedura.

9) Diritti d'asta

L'aggiudicatario definitivo dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl tramite bonifico bancario alle coordinate del gestore indicate in sede di aggiudicazione, i diritti d'asta pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge ed i costi amministrativi omnicomprensivi pari ad € 500,00 oltre oneri di legge, **entro 10 gg (dieci) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo PEC da parte del gestore dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.**

10) Irrevocabilità dell'offerta e decadenza dall'aggiudicazione

Le offerte di acquisto presentate si intendono come *"irrevocabili"* e la cauzione, imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa nei confronti del solo aggiudicatario in caso di ingiustificata revoca dell'offerta, decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo prezzo e/o degli oneri accessori e delle spese complessivamente dovute entro il termine di 30 (trenta) ovvero 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva - a seconda della differente modalità di saldo del prezzo come sopra indicato - e/o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita, anche ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova vendita alle medesime condizioni.

Nel caso di mancata stipula della compravendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. co. 1^), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante.

11) Trasferimento del bene

Il trasferimento del bene avverrà al momento della stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Dr. Carlo Gaddi, notaio iscritto presso il Collegio notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, avente studio professionale in Roma, Indirizzo Via Pietro Cossa n.13 CAP 00193 Roma, pec: carlo.gaddi@postacertificata.notariato.it i cui onorari notarili e costi di trasferimento, nonché tasse,

accessori ed imposte determinate ai sensi della disciplina vigente, (es. iva, imposte di registro, costi di trascrizione, imposte ipotecarie e catastali, etc...), bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, relativi e conseguenti alla vendita, spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, saranno a totale carico e cura della parte acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

RENDE NOTO

- 12)** Che la PBG srl informerà il curatore dell'andamento delle vendite inviando relazioni sulle pubblicazioni avvenute e sull'esito delle gare con invio del verbale di avvenuta aggiudicazione provvisoria e definitiva, mediante l'invio del report all'indirizzo PEC tivf262018@pec.it;
- 13)** Che il bene sarà trasferito a corpo e non a misura e che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza alcuna garanzia e nella condizione "visto e piaciuto" (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. Sarà onere dell'aggiudicatario definitivo, nonché nuovo proprietario, provvedere allo sgombero e/o smaltimento dei beni e materiali eventualmente presenti nell'immobile compravenduto;
- 14)** 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;
- 15)** La vendita è soggetta al regime fiscale ed alle normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente;
- 16)** Nell'atto di compravendita dovrà essere contenuta una dichiarazione dell'acquirente del seguente tenore: *"La parte acquirente dichiara che l'immobile acquistato corrisponde a quello periziato e visionato prima dell'acquisto, accettandolo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova ed esonera il curatore della procedura da ogni responsabilità. La parte acquirente inoltre dichiara di aver preso visione del contenuto della relazione dell'ing. Giampiero Ceci e di aver effettuato, anche attraverso propri tecnici gli accertamenti urbanistici, edilizi e catastali dell'immobile oggetto di vendita e di non sollevare eccezioni in proposito";*
- 17)** Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita innanzi al notaio incaricato;
- 18)** Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 108 L.F., avvenuta la stipula della compravendita, quindi solo a seguito della riscossione del saldo prezzo, degli oneri accessori e delle spese, il curatore presenterà

apposita istanza al Giudice delegato, per la cancellazione con decreto delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo pregiudizievole esistente sul bene, che avverrà a cura e costi a carico dell'acquirente;

19) Che la partecipazione alla vendita presuppone:

- i. La lettura integrale delle relazioni di stima e tecniche, dei relativi allegati e di tutta la documentazione pubblicata;
- ii. l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

20) Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Tivoli;

21) Che la pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità:

- i. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- ii. Pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it e www.pbg srl.it, abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c. co. 2°;
- iii. Pubblicazione sui siti www.casa.it e www.idealista.it;

22) Che il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.;

23) Che il presente avviso e disciplinare di vendita, la perizia di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche inerenti l'immobile posto in vendita, e tutta la documentazione inerente la vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbg srl.it e <https://pbg.fallcoaste.it> e sul sito del Gestore delle vendite www.fallcoaste.it oltre che sul sito <https://pvp.giustizia.it>;

24) Che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

25) 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;

26) Che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti al gestore si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.LGS n. 196/03 e successive integrazioni;

27) Che per informazioni e visite del bene immobile oggetto di vendita, 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: pbg srl@postecert.it.