

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 724/2018: A.C.F Srl

Giudice delegato: Dott. Tedeschi Claudio

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Maria Capozzi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore Fallimentare Dott. Enrico Maria Capozzi, del fallimento n. 724/2018 della società A.C.F Srl nominato dal Tribunale di Roma con decreto del 19 ottobre 2018, con studio in Roma, Viale Pasteur 65 tel. 0639914559 nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari art. 490 c.p.c. sul portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it> e sul sito autorizzato www.fallcoaste.it e svolgimento di aste telematiche sul sito www.pbg srl.it nella modalità **“Asincrona Telematica”**, il giorno **07/04/2025** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili in diritto di superficie come disciplinato dalle Leggi 167/62, 457/78 e 179/92. Si precisa che, trattandosi di proprietà superficiaria realizzata nell'ambito di un intervento di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 167/62 realizzato in diritto di superficie e assistito da contributo pubblico ai sensi delle Leggi 457/78 e 179/92 le successive rivendite saranno soggette al prezzo di massima cessione, salva affrancazione.

Lotto 9 - Posto Auto Sito in Albano Laziale (Rm) Località Cecchina Via Madonna degli Angeli identificato al Foglio 27, Particella 1591, Sub 19, Cat. C/6. (nel rapporto di valutazione Lotto 7)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 912,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Offerta minima: € 684,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Rilancio: € 100,00

Lotto 10 - Posto Auto Sito in Albano Laziale (Rm) Località Cecchina Via Madonna degli Angeli identificato al Foglio 27, Particella 1591, Sub 20, Cat. C/6. (nel rapporto di valutazione Lotto 7)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 976,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Offerta minima: € 732,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Rilancio: € 100,00

Lotto 11 - Posto Auto Sito in Albano Laziale (Rm) Località Cecchina Via Madonna degli Angeli identificato al Foglio 27, Particella 1591, Sub 21, Cat. C/6. (nel rapporto di valutazione Lotto 7)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 976,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Offerta minima: € 732,00 oltre diritti d'asta di € 300,00 + iva

Rilancio: € 100,00

Lotto 29 - Immobile residenziale con locale garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al Foglio 27, Particella 1590, Sub. 8, Cat. A/7 e al Foglio 27, Particella 1590, Sub. 17, Cat. C/6. Diritto di superficie di 99 anni della proprietà superficiaria. (nel rapporto di valutazione Lotto 6 interno 6G)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 103.018,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Offerta minima: 77.263,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Lotto 30 - Immobile residenziale con locale garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al Foglio 27, Particella 1587, Sub. 4, Cat. A/7 e al Foglio 27, Particella 1587, Sub. 9, Cat. C/6. Diritto di superficie di 99 anni della proprietà superficiaria. (nel rapporto di valutazione Lotto 3 interno 3C)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 122.352,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Offerta minima: 91.764,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Lotto 31 - Immobile residenziale con locale garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al Foglio 27, Particella 1588, Sub. 7, Cat. A/7 e al Foglio 27, Particella 1588, Sub. 14, Cat. C/6. Diritto di superficie di 99 anni della proprietà superficiaria. (nel rapporto di valutazione Lotto 4 interno 4F)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 112.685,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Offerta minima: 84.513,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Lotto 32 - Immobile residenziale con locale garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al Foglio 27 Particella 1589, Sub. 5, Cat. A/7 e al Foglio 27, Particella 1589, Sub. 10, Cat. C/6. Diritto di superficie di 99 anni della proprietà superficiaria. (nel rapporto di valutazione Lotto 5 interno 5D)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 120.595,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Offerta minima: 90.446,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Lotto 33 - Immobile residenziale con locale garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al Foglio 27, Particella 1586, Sub. 4, Cat. A/7 e Foglio 27, Particella 1586, Sub.13, Cat. C/6. Diritto di superficie di 99 anni della proprietà superficiaria. (nel rapporto di valutazione Lotto 1 interno 1C)

Asta: 07/04/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 02/04/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 103.897,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Offerta minima: 77.922,00 oltre diritti d'asta del 2% oltre iva

Rilancio: € 5.000,00

Per gli immobili siti in Albano Laziale - Località Cecchina distinti con i lotti dal n. 1 al n. 11 e i lotti n.27 e n. 28, trattandosi di prima assegnazione/vendita di Immobili di edilizia agevolata ai sensi della L. 179/1992 residenziale pubblica per la realizzazione di intervento su area PDZ ex L. 167/62 in diritto di superficie e destinazione degli alloggi alla proprietà in favore di soggetti aventi determinati requisiti attestati dalla Regione Lazio, sono ammessi a partecipare alla vendita competitiva esclusivamente **PERSONE FISICHE ACQUIRENTI A TITOLO DI ABITAZIONE PRINCIPALE.**

Si precisa che trattasi Immobili di edilizia agevolata ai sensi della L. 179/1992 residenziale pubblica per la realizzazione di intervento su area PDZ ex L. 167/62 in diritto di superficie e destinazione degli alloggi alla proprietà in favore di soggetti aventi determinati requisiti attestati dalla Regione Lazio.

Si rappresenta che individuando la vendita in sede Fallimentare fattispecie di procedura di vendita coattiva non si applicano le prescrizioni e limiti previsti dal PDZ, mentre tutti i vincoli inerenti alla cedibilità successiva prevista da tale normativa si trasferiscono all'aggiudicatario acquirente.

Che le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla società "A.C.F. - Srl" con atto a rogito notarile in data 12 febbraio 2004, rep. n. 69464/15302, debitamente registrato in data 17 febbraio 2004 e trascritto a Roma 2 in data 17 febbraio 2004 al n. 5009 di formalità, e che è stata stipulata tra il Comune di Albano Laziale e la società "A.C.F. - Srl" una convenzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971 in virtù della quale sono stati concessi in diritto di superficie per novantanove anni, rinnovabili per altri novantanove anni, i lotti di terreno edificabili numeri 3-4-5-6-7-1 (già 9 bis) nel Piano di Zona denominato "Cecchina 2", sui quali la società venditrice ha costruito, in conformità alla legge vigente sull'edilizia economica e popolare ed alla citata convenzione.

Si evidenzia che:

- i fabbricati sono privi di Certificato di Agibilità;
- vi è la possibilità che nelle singole unità immobiliari siano state realizzate opere interne senza titolo edilizio;
- le unità immobiliari sono sprovviste di certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e che gli impianti tecnologici debbono essere messi a norma, a spese dell'aggiudicatario;
- gli immobili sono privi di regolamento di condominio e/o consortile e relative tabelle millesimali;
- gli immobili non sono provvisti di allaccio alla rete idrica;
- vi è la possibilità che occorra eseguire variazioni catastali prima degli atti di compravendita.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio aggiornata redatta dalla Soc. dd&P, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, www.pbg srl.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 Srl con sede in in Piazza F. Borgongini Duca 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale www.pbg srl.it.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- registrarsi gratuitamente al sito www.pbg srl.it;
- **versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al Fall.to A.C.F. Srl codice IBAN IT94O083270339800000016847 specificando nella causale "Fallimento 724/2018 LOTTO Nr ...". Il bonifico dovrà essere eseguito **prima della presentazione della domanda di partecipazione** al fine di consentire alla Procedura e alla PBG SRL di verificare l'accredito bancario entro l'inizio dell'asta.
- richiedere via e-mail all'indirizzo cauzioni@pbg srl.it un codice di partecipazione da associare alla vendita di interesse;
- la PBG SRL genererà la domanda di partecipazione che verrà consegnata tramite e-mail da PBG S.r.l. all'indirizzo e-mail fornito in fase di registrazione, la quale dovrà essere completata a cura dell'offerente indicando il C.R.O. del bonifico eseguito, le generalità dell'offerente e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) dove si intendono ricevere le comunicazioni relative alla vendita, qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni saranno da inserire anche le generalità del coniuge. Alla domanda di partecipazione l'offerente deve, inoltre, allegare:
 - o copia del bonifico eseguito;

- 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.

La domanda di partecipazione dovrà essere inoltrata tramite PEC all'indirizzo pbgsrl@postecert.it riportante nell'oggetto "Fallimento 724/2018" **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02/04/2025.**

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Nel caso di offerte pervenute nei 5 minuti precedenti la scadenza dell'asta, il termine dell'asta sarà prolungato di ulteriori 5 minuti.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 07/04/2025 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 www.pbgsrl.it.

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione.

3) Aggiudicazione ed eventuale offerta migliorativa.

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 sul conto intestato al Fallimento A.C.F. srl alle coordinate IBAN: IT9400832703398000000016847 entro il termine massimo indicato nell'offerta il quale non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Nel medesimo termine dovranno essere versate direttamente al notaio rogitante sul c/c che verrà comunicato dalla Curatela le imposte di registro ipotecarie catastali, gli onorari notarili per il rogito, gli onorari e diritti per la cancellazione dei gravami.
- 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 entro 60 giorni dal versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio incaricato dalla procedura avente studio professionale ubicato a Roma. 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 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.
- 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 stipula 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 la PBG srl informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con successiva comunicazione da parte del Curatore 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 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 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, 30/01/2025

Il Curatore Fallimentare
DOCT. ENRICO MARIA CAPOZZI

