

Prof. Avv. Michele Onorato

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione XIV

Liquidazione giudiziale della Montecompatri prima s.r.l.

Procedimento n. 191/2023

Giudice delegato Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Prof. Avv. Michele Onorato

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Prof. Avv. Michele Onorato, con studio in Roma (00187) in via V. Veneto n. 108, Curatore della liquidazione giudiziale n. 191/2023 dichiarata dal Tribunale di Roma nei confronti della Montecompatri prima s.r.l. (p.e.c. lg191.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it) (di seguito anche solo "Società")

AVVISA CHE

il giorno 5 maggio 2025, dalle ore 12:00 alle ore 16:00, si terrà la

VENDITA COMPETITIVA

dei beni immobili di proprietà della Società di seguito indicati, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. In particolare, la procedura competitiva ha ad oggetto i seguenti beni:

1) LOTTO 1

lg191.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it

via V. Veneto 108 - 00187 Roma

monorato@onoratopartners.com

- unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n. 19 di Via Saturnino Ciuffa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, sub. n°6 graffato con sub. n°26 e sub. n°36, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 2, Piano T-1-2., Cat.A/7, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 710,13.

L'immobile è dotato di posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°16, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 2, Piano T, Cat.C/6, Classe 5, Consistenza 15mq, Rendita € 68,17.

L'immobile è intestato alla Montecompatri prima s.r.l., per la proprietà di 1/1 e risulta detenuto dalla Società.

Su tale bene è stata iscritta una ipoteca volontaria in favore di Banca Popolare di Milano s.c.r.l. che sarà cancellata, all'esito della vendita e integrale pagamento del prezzo, con decreto del Giudice delegato ai sensi dell'art. 217, secondo comma, c.c.i.i.

Asta: 5 maggio 2025 ore 12:00

Termine iscrizioni: 28 aprile 2025 ore 12:00

Base d'asta: € 149.630,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Offerta Minima: € 112.222,50 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: € 14.963,00 (10% della base d'asta)

2) LOTTO 2

- unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n. 21 di Via Saturnino Ciuffa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, sub. n°7 graffato con sub. n°27 e sub.n°37, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 3, Piano T-1-2., Cat.A/7, Classe 4, Consistenza 5vani, Rendita € 710,13.

L'immobile è dotato di posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati

del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°17, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 3, Piano T, Cat.C/6, Classe 5, Consistenza 15mq, Rendita € 68,17.

L'immobile è intestato alla Montecompatri prima s.r.l., per la proprietà di 1/1.

Attualmente, l'immobile risulta occupato senza titolo dalla famiglia Nistor – Manolache con emissione di ordine di rilascio.

Su tale bene è stata iscritta una ipoteca volontaria in favore di Banca Popolare di Milano s.c.r.l. che sarà cancellata, all'esito della vendita e integrale pagamento del prezzo, con decreto del Giudice delegato ai sensi dell'art. 217, secondo comma, c.c.i.i.

Asta: 5 maggio 2025 ore 12:00

Termine iscrizioni: 28 aprile 2025 ore 12:00

Base d'asta: € 124.505,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Offerta Minima: € 100.000,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: € 12.450,50 (10% della base d'asta)

3) LOTTO 3

- unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n. 29 di Via Saturnino Ciuffa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n. 27, Particella n. 1006, Sub. n°11 graffato con sub.n. 31 e sub.n. 41, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 7, Piano T-1-2., Cat.A/7, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita 710,13 euro.

L'immobile è dotato di posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n. 27, Particella n. 1006, Sub. n. 21, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 7, Piano T, Cat.C/6, Classe 5, Consistenza 15mq, Rendita 68,17 euro.

L'immobile è intestato alla Montecompatri prima s.r.l., per la proprietà di 1/1 e risulta detenuto dal debitore.

Su tale bene è stata iscritta una ipoteca volontaria in favore di Banca Popolare di Milano s.c.r.l. che sarà cancellata, all'esito della vendita e integrale pagamento del prezzo, con decreto del Giudice delegato ai sensi dell'art. 217, secondo comma, c.c.i.i.

Asta: 5 maggio 2025 ore 12:00

Termine iscrizioni: 28 aprile 2025 ore 12:00

Base d'asta: € 150.310,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Offerta Minima: € 112.732,50 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: € 15.031,00 (10% della base d'asta)

4) LOTTO 4

- unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n. 31 di Via Saturnino Ciuffa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n. 27, Particella n. 1006, Sub. n. 12 graffato con sub.n. 32 e sub.n. 42, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 8, Piano T-1-2., Cat.A/7, Classe 4, Consistenza 5vani, Rendita 710,13 euro.

L'immobile è dotato di posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n. 27, Particella n. 1006, Sub. n. 22, Indirizzo Via Casilina s.n.c. interno 8, Piano T, Cat.C/6, Classe 5, Consistenza 15mq, Rendita 68,17 euro.

L'immobile è intestato alla Montecompatri prima s.r.l., per la proprietà di 1/1 e risulta detenuto dal debitore.

Su tale bene è stata iscritta una ipoteca volontaria in favore di Banca Popolare di Milano s.c.r.l. che sarà cancellata, all'esito della vendita e integrale pagamento del prezzo, con decreto del Giudice delegato ai sensi dell'art. 217, secondo comma, c.c.i.i.

Asta: 5 maggio 2025 ore 12:00

Termine iscrizioni: 28 aprile 2025 ore 12:00

Base d'asta: € 151.090,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Offerta Minima: € 113.317,50 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Caucione: € 15.109,00 (10% della base d'asta)

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Dati dell'offerente

Il partecipante all'asta telematica potrà agire in proprio ovvero in rappresentanza di terzi. In tal caso, occorre che egli sia dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**, devono essere forniti i seguenti dati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), domicilio, stato civile ed un recapito telefonico;
- **se società**, devono essere forniti i seguenti dati: denominazione, sede legale, codice fiscale, partita iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento equivalente) dal quale sia possibile ricavare l'indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile**

La procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque prima del termine di presentazione delle offerte.

- In caso di procura ad agire in nome di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per le obbligazioni pecuniarie dipendenti dalla partecipazione alla gara, dalla eventuale aggiudicazione e dall'atto di vendita.

2) Modalità di presentazione delle offerte

- 1.** La vendita sarà gestita dalla società specializzata PBG s.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), e si svolgerà con modalità asincrona telematica sul sito <https://pbq.fallcoaste.it>.
- 2.** La vendita è compiuta in esecuzione del "Programma di liquidazione" del 23 ottobre 2023, successivamente integrato con atto del 23 aprile 2024, elaborato e approvato nell'ambito della Procedura di liquidazione giudiziale indicata in epigrafe. Il presente avviso è stato inoltre previamente autorizzato dal Giudice delegato.
- 3.** Maggiori informazioni sui beni oggetto del presente avviso di vendita sono descritte nella perizia redatta dall'Ing. Polese, pubblicata sui seguenti siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbq.fallcoaste.it.
- 4.** Gli interessati possono ispezionare i beni attraverso la PBG s.r.l., secondo le condizioni di quest'ultima.
- 5.** La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015, il quale 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. L'offerta di acquisto dunque può essere presentata

esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione sul sito pbq.fallcoaste.it.

6. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno **28 aprile 2025 alle ore 12:00**.

7. Per partecipare all'asta telematica l'offerente deve:

- versare la cauzione, pari al 10% dell'offerta base mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato alla **L.G n. 191/2023 Montecompatri prima s.r.l.** alle coordinate IBAN: IT 08 N 08327 03398 000000017935, specificando nella causale "L.G n. 191/2023 Lotto ____". Il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 12:00 del 28 aprile 2025, al fine di consentire alla PBG s.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- registrarsi gratuitamente al sito <https://pbq.fallcoaste.it>;
- in seguito alla 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 l'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 oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate *pro tempore*, i cui connessi poteri dovranno essere documentati;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita e delle perizie di stima dei beni.

8. P.B.G. s.r.l. verificherà il versamento della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori P.B.G. s.r.l. 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.

9. L'offerta deve essere almeno pari al 75% del prezzo base.

10. Laddove i documenti presentati risultassero insufficienti o errati, l'offerente può integrare l'offerta con i documenti necessari fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN

GARA TRA GLI OFFERENTI

11. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile sino a 150 giorni successivi all'aggiudicazione.

12. Laddove pervenga un'unica offerta, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

13. Laddove, invece, pervengano più offerte, si svolge la gara telematica tra gli offerenti secondo la modalità "asincrona telematica", così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015.

14. In tal caso, la base d'asta è costituita dal prezzo più alto offerto. La gara ha una durata di 4 ore, **dalle ore 12:00 alle ore 16:00 del 5 maggio 2025**. Per tutta la durata della gara l'utente può presentare offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto al prezzo che risulta di volta in volta più alto. Il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione relativa a ciascun lotto. Ciascuna offerta perde efficacia quando superata da successiva offerta più elevata. Nel caso in cui venga formulata un'offerta negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, quest'ultimo è prorogato di ulteriori 5 minuti. Il bene è aggiudicato all'utente che, alla scadenza del termine della gara, ha presentato l'offerta più elevata.

15. Nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento in fase di gara, i beni saranno aggiudicati in favore del soggetto che abbia formulato l'offerta più elevata nella fase precedente alla gara.

16. Nel caso in cui più soggetti abbiano formulato offerte di pari importo, i beni sono aggiudicati secondo i seguenti criteri:

- maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione, è data prevalenza all'offerta depositata preventivamente.

17. L'aggiudicazione in esito a tentativo di vendita è da considerare provvisoria. Le operazioni di vendita possono essere sospese ai sensi dell'art. 217, comma primo, c.c.i.i. In ogni caso, gli organi della procedura di liquidazione giudiziale si riservano, ad insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Ove, per qualsiasi motivo, non si proceda alla vendita, nessun tipo di risarcimento o spesa è dovuto dalla Procedura di liquidazione giudiziale o dai suoi Organi o dalla PBG s.r.l.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

18. In caso di aggiudicazione, il prezzo deve essere versato entro dieci (10) giorni, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario presso il conto corrente della Procedura di Liquidazione Giudiziale IBAN IT 08 N 08327 03398 000000017935, al netto della cauzione già versata, che sarà imputata a quota di prezzo. In caso di omesso versamento del prezzo nel termine appena indicato, il Curatore ha diritto di trattenere la cauzione salvo il maggior danno.

19. Il compenso di PBG s.r.l., pari al 3% del prezzo battuto all'asta più IVA, oltre al rimborso di spese amministrative forfettariamente determinate pari a 500 euro, nonché ogni altra spesa, tassa, onere o imposta è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. A titolo meramente esemplificativo, sono a carico dell'aggiudicatario le spese notarili, di registrazione, di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, nonché quelle occorrenti per il perfezionamento

dell'atto di trasferimento della proprietà. Il compenso di P.B.G. s.r.l. deve essere versato contestualmente al versamento del prezzo.

20. La proprietà del bene è trasferita soltanto dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle altre spese, tasse, oneri e imposte connesse alla vendita, mediante negozio di diritto privato concluso dinanzi al Notaio designato dal Curatore. Il rogito verrà concluso alla data indicata dal Curatore, entro 150 giorni dalla aggiudicazione. Nel caso in cui la vendita non sia stipulata per fatto dell'aggiudicatario, sarà indetto un nuovo esperimento di vendita, ferma la responsabilità del medesimo aggiudicatario.

21. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, secondo la formula "*visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*" e con esclusione della garanzia ai sensi dell'art. 2922 c.c. La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti nazionali o straniere, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, con esclusione di ogni responsabilità a qualunque titolo derivante nei confronti della Procedura di liquidazione giudiziale, dei suoi Organi e della P.B.G. s.r.l.

22. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, possono essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo il saldo del prezzo e delle altre spese, tasse o imposte.

23. Il presente avviso e le perizie di stima relative ai beni posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet *www.pbgsrl.it* e sul sito *www.fallcoaste.it* e *pvp.giustizia.it*.

24. I partecipanti ai tentativi di vendita hanno l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene oggetto di vendita, nonché della relazione di stima dei beni dell'Ing. Polese e di ogni altro documento relativo

alla procedura di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La presentazione dell'offerta implica specificata accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

25. Gli interessati possono domandare informazioni supplementari o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, al personale della società PBG s.r.l., dal lunedì al venerdì, presso i seguenti recapiti: tel. 069340850, fax 069344701, PEC pbgsrl@postecert.it.

* * *

Roma, 3 marzo 2025

Prof. Avv. Michele Onorato

