

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 681/2017: IL BUONO Srl

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Piselli

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Francesco Piselli, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 681/2017 della società Il Buono s.r.l. nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 22 settembre 2017, con studio in Roma, Viale Parioli 74, tel. 06 6479 0080, Pec della procedura f681.2017roma@pecfallimenti.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), previo adempimento degli oneri pubblicitari <https://pvp.giustizia.it>, <https://pbg.fallcoaste.it>, www.fallcoaste.it e www.pbg srl.it, con svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità "Sincrona Telematica", il giorno **12/05/2025 alle ore 12:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti bene immobili:

Lotto 1:

Immobile ad uso polo enogastronomico e ristorante sito nel Comune di Civitavecchia (RM), in Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 8, 9, 10 e 11, piano terra e piano soppalcato, identificato in C.F. al

-Foglio 22, particella 413 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 202 mq (Superficie catastale totale mq 279), rendita € 5.956,92, piano T-1;

-Foglio 22, particella 414 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10, Consistenza 42 mq (Superficie catastale totale mq 56), rendita € 1.678,90, piano T;

-Foglio 22, particella 415 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 194 mq (Superficie catastale totale mq 293), rendita € 5.721,00, piano T;

-Foglio 22, particella 416 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 105 mq (Superficie catastale totale mq 165), rendita € 3.096,42, piano T; IMMOBILE LIBERO

Asta: 12/05/2025 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 07/05/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 1.018.595,25 oltre iva se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: € 10.000,00

Cauzione: € 101.859,52 (10% della base d'asta)

Lotto 2:

Immobile sito nel Comune di Civitavecchia (RM), in Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 6, 7 e 7bis, piano terra, identificato in C.F. al - Foglio 22, particella 411 subalterno 501 graffata alla particella 412 sub 3 e particella 438 sub 54, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 535 mq (Superficie catastale totale mq 769), rendita € 15.776,98, piano T; IMMOBILE LIBERO

Asta: 12/05/2025 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 07/05/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 472.392,00 oltre iva se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: € 5000,00

Cauzione: € 47.239,20 (10% della base d'asta)

Il compendio immobiliare è soggetto alla normativa, di cui agli **art. 59, 60 e 61 del T.U.D.Lgs 22/01/2004 n.42** per l'esercizio del diritto di prelazione spettante a seguito del vincolo archeologico costituito ai sensi della **L. 1/06/1939 n. 1089, con decreto in data 15/01/1954** a favore del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Luisa Cannavacciuolo alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it e www.pbgsrl.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 su <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it - www.astegiudiziarie.it e www.pbgsrl.it 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 Fallimento n. 681/2017 Il Buono s.r.l. alle coordinate IBAN: **IT 04 L 02008 05340 000105509093** specificando nella causale "Fallimento n. 681/2017 cauzione Lotto nr.". Il bonifico dovrà essere **eseguito entro le ore 12:00 del giorno 07/05 /2025**, 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:
 - i) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni

- previste dal presente disciplinare;
- ii) copia del bonifico bancario;
 - iii) 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;
 - iv) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle visure ipotecarie e catastali inerenti all'immobile in vendita;
 - v) l'espressa accettazione del presente disciplinare di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno **07/05/2025 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.

2) Gara tra gli offerenti

Successivamente **alle ore 12:00 del giorno 12/05/2025** avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello sopra indicato nell'avviso di vendita e il tempo massimo utilizzabile è di 3 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>

3) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è **IRREVOCABILE** sino a 120 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

4) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente.

L'aggiudicazione 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 pari al 10% del prezzo di cui all'offerta migliorativa).

La cauzione dell'aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Le cauzioni degli altri offerenti saranno restituite dietro loro richiesta contenente l'IBAN per l'accredito.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti al Notaio scelto dalla Curatela.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt.107 e 108 L.F.

In particolare, la Curatela, in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, ai sensi dell'art.107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dal deposito della documentazione relativa all'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ovvero nei casi dei cui all'art.108, co. 1, L.F., determinando, in tali ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi o maggiorazioni, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Infine, la Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione gli organi della procedura, depositando la relativa documentazione a mente dell'art.107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art.108 L.F.

5) Versamento saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario intestato al Fallimento n. 681/2017 Il Buono s.r.l. alle coordinate IBAN **IT 04 L 02008 05340 000105509093** specificando nella causale "Fallimento n. 681/2017 saldo prezzo Lotto nr.....".

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

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 e l'atto di vendita verrà rogato sempre entro il termine di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

6) Rogito notarile

Il trasferimento del bene avverrà alla stipula dell'atto notarile di compravendita a rogito del Notaio

incaricato dal Curatore avente studio professionale ubicato a Roma.

Il rogito notarile dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni dalla data di versamento del prezzo (salva l'ipotesi prevista al precedente art.5 ultimo comma).

Le spese, compensi, tasse ed imposte relative e conseguenti al rogito notarile di trasferimento della proprietà sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

7) Spese di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG s.r.l. i diritti d'asta pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge. All'aggiudicatario inoltre saranno addebitate da PBG s.r.l. spese amministrative pari ad € 500,00 oltre i.v.a.

Tutti gli importi di cui sopra dovranno essere versati entro 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

8) Decadenze

Il mancato versamento, nei termini indicati ai precedenti punti 5, 6 e 7 di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori, spese e tasse, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione e applicazione della disciplina prevista in materia dal cod. proc. civ., salvo il diritto di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

In tale caso, la procedura fallimentare 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 precedente punto 3.

9) Cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (con l'integrale pagamento del saldo del prezzo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo *ex* art.108 L.F.

Gli adempimenti, le spese e tasse per la cancellazione delle predette formalità saranno a carico dell'acquirente.

10) Comunicazioni.

Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica.

Il Curatore, una volta corrisposto il saldo del prezzo ovvero a seguito di richiesta da parte

dell'aggiudicatario di ricorso a finanziamento bancario, comunicherà il Nominativo del Notaio nonché la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

11) Garanzie

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.

12) Pubblicità

Il presente avviso e disciplinare di vendita, la perizia di stima dell'immobile, la relazione di stima dei beni mobili nonché le visure catastali e ipotecarie inerenti l'immobile posto in vendita, saranno in pubblicità almeno 45 giorni antecedenti l'esperimento della vendita sui portali <https://pvp.giustizia.it> – www.astegiudiziarie.it - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it e www.pbgsrl.it

13) Stato dei luoghi e conformità.

L'immobile è libero.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene in vendita per verificarne lo stato di occupazione e di conservazione. 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, catastale e amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

14) Sopralluoghi e informazioni

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, 04 marzo 2025

Il Curatore Fallimentare

