

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
LIQUIDAZIONE EX ART. 14 TER LEGGE 3/2012

Procedura di Liquidazione Torregiani Roberto V.G.N. 2/2021

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Liquidatore: Avv. Maria Cristina Salvucci

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Maria Cristina Salvucci, Liquidatore della Procedura di Liquidazione Torregiani Roberto V.G.N. 2/2021, nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35 - 00195, tel. 0637517621 Pec della procedura liquidazionetrroma2.2021@pec-composizionecrisi.it nel quadro delle attività della procedura

AVVISA 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 **09/06/2026** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Del seguente bene immobile:

Lotto 6 - Multiproprietà di una settimana (e quindi in tutto due settimane l'anno) Suitè all'interno dell'Hotel Giudecca in Venezia, Corte Ferrando n. 409/C e 409/D, adibito a servizi turistico-ricettivi, più espressamente utilizzato come albergo nella categoria “3 stelle”, nel centro storico dell'isola di Giudecca. Gli immobili sono identificati al C.U. del Comune di Venezia:

- 1) quota di multiproprietà immobile in Corte Ferrando 409/C - Mappale 192 - Foglio 18 - Sub 13 - Giudecca (Piani T-1-2) - Nat. D/2 - servizi turistico-ricettivi - Zona 3 - Rendita € 59.156,00.
- 2) quota di multiproprietà immobile in Corte Ferrando 409/D - Mappale 192 - Foglio 18 - Sub 13 - Giudecca (Piani T) - Nat. D/2 - servizi turistico-ricettivi - Zona 3 - Rendita € 4.260,00.

L'attuale regolamento a cui espressamente si rimanda per quanto non previsto nel presente avviso, prevede l'utilizzo per nr. 1 settimana ciascuna nel mese di febbraio. ALLEGARE IL REGOLAMENTO e l'atto notarile

Asta: 09/06/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 04/06/2026 alle ore 12:00

Base d'asta: € 14.400,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Offerta minima: € 10.800,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: 10% prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica estimativa redatta dall'Ing. Raffaele Torella, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, integrata dal regolamento della multiproprietà 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 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% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto bancario Banca Popolare del Frusinate -, filiale 105 Via Frosinone, Via Fedele Calvosa sono i seguenti: - IBAN IT76R0529714802CC1050082882 intestato a Liquidazione del Patrimonio Torregiani Roberto n. 2 del 2021, specificando nella causale "Liquidazione del Patrimonio Torregiani Roberto n. 2 del 2021 cauzione Lotto 6". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 09/06/2026**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificarne la validità;
- ◇ 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 documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**);
 - espressa dichiarazione di aver preso visione di tutta la documentazione inerente alla vendita.
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 04/06/2026 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 email 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 09/06/2026 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 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 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. Trascorsi i termini per l'aggiudicazione definitiva, qualora l'importo di aggiudicazione sia pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione definitiva al miglior offerente; qualora l'offerta sia per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore rispetto al prezzo base d'asta, il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario definitivo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice delegato il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c..

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 in un'unica soluzione mediante bonifico bancario e consegna al Liquidatore o suo delegato di uno o più Assegni Bancari Circolari Non Trasferibili emessi all'ordine di "**Liquidazione del Patrimonio Torregiani Roberto n. 2 del 2021**", entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
- 5) L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere alla 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. All'aggiudicatario saranno addebitate per ogni lotto spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.
- 6) 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 precedentemente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.
- 7) Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita. La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, da parte del Liquidatore, presso un Notaio operante sul territorio di ROMA, scelto dal Liquidatore. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere precedentemente alla 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 compresi gli oneri e le spese per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.
- 8) 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.
- 9) 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

- 10) 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. Successivamente con separata comunicazione da parte del Liquidatore verrà indicata la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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, 20/04/2026

Il Liquidatore

Avv. Maria Cristina Salvucci