

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 65/2015

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ROSALIA LISANNA NIEDDU DEL RIO

FALLIMENTO N. 1083/2014

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARMEN BIFANO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. DOMENICO BARBONI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Rosalia Lisanna Nieddu del Rio, curatore del Fallimento n. 65/2015, nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 23 gennaio 2015, con studio in Roma, Viale Carmelo Bene n. 70, Pec della procedura f65.2015roma@pecfallimenti.it, e l'Avv. Domenico Barboni, curatore del Fallimento n. 1083-2014, nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 22.12.2014, con studio in Roma Via Cristoforo Colombo 436, Pec della procedurafallimentoroma.dentanestsrl@pec.it nel quadro delle attività delle rispettive procedure

AVVISANO 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.pbg srl.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", dal giorno **02/07/2026** alle ore **12:00** al giorno **03/07/2026** alle ore **12:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili risultanti in proprietà del Fall.to 65-2015 per la quota indivisa pari a 580/1000 (cinquecentottanta millesimi) e del Fall.to 1083-2014 per la quota indivisa pari a 420/1000 (quattrocentoventi millesimi):

A) ufficio al piano primo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 503, cat. A/10, classe 3, consistenza 10 vani, rendita catastale € 7.591,92 (come da variazione catastale del 17/07/2023) (proprietà fall.65/2015 quota 580/1000 e fall. 1083/2014 quota 420/1000);

B) ufficio al piano secondo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 504, cat. A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 5.693,94 (come da variazione catastale del 17/07/2023) (proprietà fall.65/2015 quota

580/1000 e fall. 1083/2014 quota 420/1000);

C) cantina al piano interrato distinta con l'interno 3, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 505, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 6, rendita catastale € 23,24(proprietà fall.65/2015 quota 580/1000 e fall. 1083/2014 quota 420/1000), pertinenza del sub 503 come da art. 3 lett. b) del regolamento di Condominio;

D) cantina al piano interrato distinta con l'interno 4, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 506, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 7, rendita catastale € 27,11(proprietà fall.65/2015 quota 580/1000 e fall. 1083/2014 quota 420/1000), pertinenza del sub 503 come da art. 3 lett. b) del regolamento di Condominio;

E) cantina al piano interrato distinta con l'interno 5, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 507, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 6, rendita catastale € 23,24(proprietà fall.65/2015 quota 580/1000 e fall. 1083/2014 quota 420/1000), pertinenza del sub 504 come da art. 3 lett. b) del regolamento di Condominio,
il tutto come meglio descritto (in particolare per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico e la situazione edilizia, le domande di condono e pratiche edilizie necessarie, la migliore consistenza dell'immobile oggetto di vendita e la loro identificazione ed intestazione catastale) (i) nella perizia dell'ing. Alfredo Bevilacqua, datata 27.07.2023, completa dei richiamati allegati, (ii) nella nota integrativa dell'Ing. Bevilacqua del 21.11.2025, (iii) nella nota integrativa dell'ing. Bevilacqua del 29.12.2025, nonché (iv) nel certificato notarile del dr. Federico Elicio aggiornato al 04.02.2025 per il Fall.65-2015 e alla data del 10/09/2025 per il Fall.1083-2014, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, documentazione tutta alla quale si fa rinvio per tutto quanto qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> , www.pbgsl.it, www.fallcoaste.it, <https://pbg.fallcoaste.it>

Asta: dal giorno 02/07/2026 alle ore 12:00 – al giorno 03/07/2026 alle ore 12:00

Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 29/06/2026 alle ore 12:00

LOTTO N.1: ufficio al piano primo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 503 + cantina al piano interrato distinta con l'interno 3, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 505 + cantina al piano interrato distinta con l'interno 4, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 506

Base d'asta: € 181.900/00 (CENTOTTANTUNOMILANOVCENTO/00) oltre oneri di legge diritti d'asta del 3% e costi amministrativi di € 500,00, oltre oneri di legge

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione: € 18.190,00 (DICOTTOMILACENTONOVANTA/00) (10% del prezzo base d'asta al netto degli oneri di legge) da versare come segue:

- € 10.550,20 (58%) da versare sul conto intestato alla procedura "Fall. 65/2015"
- € 7.639,80 (42%) da versare sul conto intestato alla procedura "Fall. 1083/2014"

LOTTO N. 2; ufficio al piano secondo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 504 + cantina al piano interrato distinta con l'interno 5, sita in Torino via Galvani n. 18 censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 507

Base d'asta: € 125.800/00 (CENTOVENTICINQUEMILAOTTOCENTO/00) oltre oneri di legge
diritti d'asta del 3% e costi amministrativi di € 500,00, oltre oneri di legge

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione: € 12.580,00 (DODICIMILACINQUECENTOTTANTA/00) (10% del prezzo base d'asta al netto degli oneri di legge) da versare come segue:

- € 7.296,40 (58%) da versare sul conto intestato alla procedura "Fall. 65/2015"
- € 5.283,60 (42%) da versare sul conto intestato alla procedura "Fall. 1083/2014"

La vendita non è soggetta 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. 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.

RENDONO NOTO

1- Nella relazione dell'ing. Alfredo Bevilacqua è indicato in particolare che:

5. Legittimità edilizia immobili distinti in catasto al Foglio 1178, Particella 153 Subalterni da 503 a 507

L'edificio all'interno del quale sono localizzati gli immobili è stato costruito giuste licenze edilizie n.308 del 08/05/1954, n.2636 del 09/12/1957 e n.10 del 08/01/1958; per esso è stata rilasciata abitabilità n.558 del 1958. Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.1958/97 per la costruzione delle due verande localizzate al piano primo e secondo degli attuali sub 503 e sub 504 ed è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n.1816 del 22/11/1993 relativa al cambio d'uso ad ufficio ed altre opere, sempre riferita agli attuali sub 503 e sub 504.

È opportuno, infine, precisare che è stata presentata anche una D.I.A. prot. n. 10046 del 29/06/2000, riferita all'attuale sub 503, carente dei presupposti di legittimità ante operam e, quindi, da non considerare valida ai fini degli interventi edilizi in essa dichiarati.

Per quel che riguarda l'ufficio localizzato al piano primo e distinto al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 503 esistono varie difformità di seguito elencate:

- *al piano primo il balcone lato via San Donato è presente nel progetto di cui all'originaria licenza edilizia,*

ma non nei luoghi;

- sono presenti delle modifiche interne delle tramezzature;

- sono presenti delle difformità prospettiche;

- nell'autorizzazione edilizia n. n.1816 del 22/11/1993 il sub 503 era unito al sub 504 mediante scala interna attualmente non presente.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, con relativa pratica al Genio Civile, al costo stimato di 10.000,00 euro oltre oneri di legge.

Per quel che riguarda l'ufficio localizzato al piano secondo e distinto al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 504 esistono varie difformità di seguito elencate:

- sono presenti delle modifiche interne delle tramezzature con lieve traslazione di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 501;

- sono presenti delle difformità prospettiche;

- nell'autorizzazione edilizia n. n.1816 del 22/11/1993 il sub 504 era unito al sub 503 mediante scala interna attualmente non presente (vedi difformità descritta per l'ufficio sub 503);

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, con relativa pratica al Genio Civile, al costo stimato di 10.000,00 euro oltre oneri di legge.

Per quel che riguarda tutte le cantine localizzata al piano interrato e distinte al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 505, sub 506 e sub 507 sono state riscontrate delle difformità interne/prospettiche sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al costo stimato di 2.500,00 euro oltre oneri di legge per ciascuna cantina, ovvero di 5.000,00 oltre oneri di legge qualora si presenti una sola istanza in sanatoria per tutte le cantine.

2- Stato di occupazione degli immobili

Attualmente negli immobili sono presenti beni relitti (mobili ed attrezzature dentistiche) e la vendita viene eseguita nello stato in cui gli immobili si trovano e quindi con onere per l'aggiudicatario di procedere allo smaltimento di tali beni nel rispetto delle normative di settore, sollevando le procedure da ogni responsabilità.

3- Lavori straordinari deliberati in data 20.10.2025 da porsi a carico dell'aggiudicatario

Con delibera assembleare del 20.10.2025 il Condominio di via Galvani n. 18/20 ha approvato l'esecuzione di lavori di carattere straordinario e le forniture occorrenti per le opere di rifacimento del manto di copertura, di manutenzione ordinaria delle facciate lato strada, dei vani scala e degli androni.

L'ingegner Alfredo Giuseppe Bevilacqua, incaricato dalle procedure di valutare l'incidenza di tali lavori sul valore degli immobili oggetto di vendita, nella integrazione di perizia del 21.11.2025 ha precisato: *"I lavori appaltati garantiscono una riqualificazione dell'edificio condominiale nelle sue parti essenziali decorative ovvero facciata principale lato strada, vano scale ed androni con conseguente migliore rivendibilità delle unità immobiliari sia dal punto di vista di un'aumentata appetibilità che di un apprezzamento dei valori di stima che il sottoscritto valuta nell'ordine del 10% da applicare alle sole unità immobiliari a destinazione ufficio sub 503 e sub 504"*.

Il costo delle opere appaltate iva compresa, incide sugli immobili oggetto di vendita per l'importo complessivo di € 28.909,66 e precisamente **€ 16.904,80** sull'immobile **ufficio al piano primo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 503**, ed **€ 12.004,86** sull'immobile **ufficio al piano secondo di via Galvani n. 18, in Torino, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al foglio 1178, particella 153, sub. 504**.

Tali importi, che comprendono anche gli oneri professionali, gli oneri amministrativi e l'occupazione del suolo pubblico, approvati con le detrazioni fiscali di legge, dovranno essere posti a carico dell'aggiudicatario, atteso che gli immobili vengono posti in vendita secondo i valori iniziali di stima di cui alla perizia dell'ing. Bevilacqua, senza alcun incremento connesso alle approvate ristrutturazioni.

Il pagamento di tali oneri condominiali straordinari da parte dell'aggiudicatario avverrà nei termini e modalità indicate dai curatori all'esito dell'aggiudicazione definitiva come precisato nel successivo punto 7).

Di ogni ulteriore conguaglio connesso a varianti nell'esecuzione dei lavori straordinari deliberati nell'assemblea del 20.10.2025 ma che verranno eseguiti a partire dalla primavera 2026 e terminati verosimilmente post vendita, se ne farà carico l'aggiudicatario che potrà avvantaggiarsi delle miglie, dell'incremento di valore degli immobili e delle detrazioni fiscali connesse a tali lavori.

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.pbgsrl.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 e/o i lotti di proprio interesse, 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.

In ragione della contitolarità indivisa tra le due procedure, l'importo della cauzione corrispondente al 10% del prezzo base verrà versata nella misura del 58% mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **"Fall. 65/2015"** alle coordinate **IBAN: IT 86 V 02008 05340 000103594721**, specificando nella causale *"Fallimento n. 65/2015 cauzione"*

offerta lotto e/o lotti nn.....” e nella misura del 42% mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “Fall. 1083/2014” alle coordinate IBAN: IT 70 V 02008 05340 000103675131, specificando nella causale “Fallimento n. 1083/2014 cauzione offerta lotto e/o lotti nn.....”

Di tale pagamento l’offerente dovrà dare immediata comunicazione ai curatori fallimentari all’indirizzo pec f65.2015roma@pecfallimenti.it ed all’indirizzo pec fallimentoroma.dentanestsrl@pec.it allegando la relativa distinta di bonifico, al fine di consentire di verificare l’accredito sui rispettivi conti correnti 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 avviso e disciplinare di vendita, della perizia di stima e delle relazioni tecniche e notarili e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte cauzionate è previsto per il giorno 29/06/2026 alle ore 12.00.

Qualora non venga riscontrato l’accredito della cauzione sul conto corrente delle procedure fallimentari, l’offerta presentata sarà considerata inammissibile.

2) Presenza visione del Lotto di gara.

Gli interessati all’acquisto potranno visionare i lotti 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 dei lotti 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 dei curatori dell'accredito della cauzione sul conto corrente delle procedure) 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 **02/07/2026 - 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 ai curatori a mezzo PEC, avendo già verificato l'avvenuto accredito 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 02/07/2026 avrà inizio la gara telematica che si concluderà il giorno successivo 03/07/2026 alle ore 12:00.

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, ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 60 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 migliore e valida entro il termine della gara, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 (o diversamente dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria da parte del gestore) 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 e versato secondo le modalità già indicate (58% a favore del Fall. 65-2015 e 42% a favore del Fall. 1083-2014). 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, che sarà definitiva, verrà redatto apposito verbale da parte del gestore incaricato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

In assenza di offerta migliorativa, il gestore redigerà apposito verbale di aggiudicazione definitiva da comunicare all'aggiudicatario e ai curatori (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. previa autorizzazione da parte dei curatori, sulla PEC appositamente comunicata in fase di registrazione.

7) Disposizioni relative al saldo prezzo ed al versamento degli oneri condominiali per i lavori straordinari

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 nella misura del 58% mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "**Fall. 65/2015**" alle coordinate **IBAN: IT 86 V 02008 05340 000103594721**, specificando nella causale "*Fallimento n. 65/2015 saldo prezzo lotto e/o lotti nn.....*". e nella misura del 42% mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "**Fall. 1083/2014**" alle coordinate **IBAN: IT 70 V**

02008 05340 000103675131, specificando nella causale “Fallimento n. 1083/2014 saldo prezzo lotto e/o lotti nn.....” **entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo PEC di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore.**

Nella medesima comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, verranno indicate dai curatori, le modalità per il versamento degli oneri condominiali inerenti ai lavori straordinari indicati al punto 3) delle premesse, da eseguirsi sempre entro il medesimo termine di 30 (trenta) giorni previsto per il saldo prezzo.

Immediatamente dopo la comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, e prima di effettuare il versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà comunicare ai curatori fallimentari, all’indirizzo PEC f65.2015roma@pecfallimenti.it, ed all’indirizzo pec fallimentoroma.dentanestsrl@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, nonché degli oneri condominiali straordinari di cui al punto 3) delle premesse, verrà data immediata comunicazione dall’aggiudicatario **ai curatori fallimentari, all’indirizzo PEC f65.2015roma@pecfallimenti.it, ed all’indirizzo pec fallimentoroma.dentanest.srl@pec.it** allegando la relativa distinta di bonifico, in modo da permettere l’emissione della fattura elettronica nei termini di legge.

Successivamente i curatori fallimentari comunicheranno 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, la redazione degli attestati di prestazione energetica da allegare all’atto stesso da parte del tecnico incaricato dalle procedure.

Il mancato versamento nel termine indicato del saldo prezzo e/o degli oneri condominiali straordinari come indicati comporterà la decadenza dall’aggiudicazione.

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

In parziale 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. Federico Elicio, le somme dovranno essere erogate **comunque ed in ogni caso entro massimo 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 per la quota del 58% all’ordine del “Fallimento n. 65/2015 c/o Trib. Roma” e per la quota del 42% all’ordine del “Fallimento 1083/2014 c/o Trib. Roma”.

In questo caso l'aggiudicatario, immediatamente o massimo entro 10 giorni dalla comunicazione di definitività da parte del gestore, dovrà comunicare ai curatori fallimentari, all'indirizzo PEC f65.2015roma@pecfallimenti.it, ed all'indirizzo pec fallimentoroma.dentanestsrl@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, Dr. Federico Elicio, in modo da permettere il completamento della documentazione necessaria al rogito quale a titolo esemplificativo, la redazione di aggiornata dichiarazione di conformità catastale, la redazione degli estratti di prestazione energetica da allegare all'atto stesso da parte del tecnico incaricato dalle procedure. Tale comunicazione ai curatori dovrà avvenire almeno dieci giorni prima della stipula dell'atto notarile.

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 per ogni lotto aggiudicato, **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"; conseguentemente, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta, mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo entro il termine di 30 (trenta) e/o 90 (novanta) giorni - a seconda della modalità di pagamento - decorrenti dalla comunicazione del verbale di aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita, e/o inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita, l'aggiudicatario definitivo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata dalla procedura, anche ai sensi dell'art. 587 c.p.c., salvo il diritto della curatela di agire nei confronti dell'aggiudicatario per il risarcimento del danno, dato dalla differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione ed il prezzo al quale l'immobile sarà successivamente venduto; in caso di decadenza dall'aggiudicazione, 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 definitivo (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 con conferma dell'aggiudicazione definitiva.

11) Trasferimento del bene

Il trasferimento del bene avverrà al momento della stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Dr. Federico Elicio, notaio iscritto presso il Collegio notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, avente studio professionale in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20, Tel. 06-87165078 – Fax 06-94443987, pec: federico.elicio@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.

SI RENDE ALTRESI' NOTO

- 12)** Che la PBG srl informerà i curatori 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 "RARcentosette" all'indirizzo PEC f65.2015roma@pecfallimenti.it ed all'indirizzo PEC fallimentoroma.dentanestsrl@pec.it
- 13)** Che i beni saranno trasferiti a corpo e non a misura e che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i singoli beni si trovano, senza alcuna garanzia da parte delle procedure 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, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, a norma di legge e dei titoli condominiali vigenti. Sarà onere dell'aggiudicatario definitivo, nonché nuovo proprietario, provvedere allo sgombero e/o smaltimento nel rispetto delle normative di settore, dei beni e materiali eventualmente presenti nell'immobile compravenduto, sollevando le procedure da ogni responsabilità;
- 14)** La vendita non è soggetta, salvo il disposto dell'art. 1229 c.c., 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, senza riserve ed esonera i curatori delle procedure da ogni responsabilità. La parte acquirente inoltre dichiara di aver preso visione del contenuto della relazione dell'ing. Alfredo Bevilacqua del 27.07.2023 e suoi allegati e delle note integrative del 21.11.2025 e del 29.12.2025 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, sia per gli utili che per gli oneri, 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, i curatori presenteranno 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 Roma;

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.portaportese.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 e notarili inerenti gli immobili posti 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 i lotti 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: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 05 MAGGIO 2026

I curatori fallimentari

Per fall. 65-2015 Avv. *Rosalia Lisanna Nieddu del Rio*

Per fall. 1083/2014 Avv. *Domenico Barboni*