

**TRIBUNALE CIVILE di ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento: n. 562/2022 della I.T.A. Costruzioni s.r.l.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio**

**Curatore Fallimentare: Avv. Marina Belloni**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv.to Marina Belloni, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 562/2022 della I.T.A. Costruzioni s.r.l. nominato dal Tribunale di Roma con decreto del 3 novembre 2022, con studio in Roma, Via Cardinal de Luca n. 10, tel. 06/99701643, Pec della procedura [f562.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f562.2022roma@pecfallimenti.it), nel quadro delle attività del fallimento

**AVVISA CHE**

a cura della PBG Srl, C.F. 07748311003 con sede 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 descritti nel successivo disciplinare di vendita competitiva telematica (sul sito <https://pvp.giustizia.it> [www.pbgsl.it](http://www.pbgsl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://pbg.fallcoaste.it>, [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it)) e svolgimento di gare telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità **Asincrona Telematica**, dal giorno **09/07/2026** alle ore **12:00** al giorno **24/07/2026** alle ore **12:00**, avrà luogo la

**VENDITA COMPETITIVA**

**Delle unità immobiliari site in Roma Via Val Di Contra n. 9/11 (catastralmente via Massa di San Giuliano n.554), quartiere “Castelverde”, suddivise nei seguenti lotti:**

***Lotto n.3: Cantina situata al PS1 dell'edificio “B” e distinta con l'interno 27 della scala “4” (Valore di stima del Lotto 3: 1.800,00 euro).***

**Base d'asta: € 1.440,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 150,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 144,00;**

***Lotto n.4:** Box situato al PS1 e distinto con l'interno 2 (Valore di stima del Lotto 4: 11.000,00 euro).*

**Base d'asta:** € 8.800,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 880,00

***Lotto n.5:** Box situato al PS1 e distinto con l'interno 33 (Valore di stima del Lotto 5: 16.400,00 euro).*

**Base d'asta:** € 13.120,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta del 3%** e costi amministrativi di € 200,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 1.312,00;

***Lotto n.6:** Box situato al PS1 e distinto con l'interno 18 (Valore di stima del Lotto 6: 9.800,00 euro).*

**Base d'asta:** € 7.840,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 784,00;

***Lotto n.7:** Box situato al PS1 e distinto con l'interno 17 (Valore di stima del Lotto 7: 10.400,00 euro).*

**Base d'asta:** € 8.320,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 832,00;

***Lotto n.8:** Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno D (Valore di stima del Lotto 8: 6.240,00 euro).*

**Base d'asta:** € 4.992,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 499,20;

***Lotto n.9:** Posto auto coperto situato al PS1 e distinto con l'interno C (Valore di stima del Lotto 9: 6.240,00 euro).*

**Base d'asta:** € 4.992,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 499,20;

***Lotto n.11:** Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 11 (Valore di stima del Lotto 11: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta:** € 3.456,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

***Lotto n.12:** Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 13 (Valore di stima del Lotto 12: 5.400,00 euro).*

**Base d'asta:** € 3.456,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

***Lotto n.13:** Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 17 (Valore di stima del Lotto 13: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta:** € 3.456,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

***Lotto n.14:** Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 19 (Valore di stima del Lotto 14: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta:** € 3.456,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi € 250,00 oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo:** € 500,00

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.15: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 20 (Valore di stima del Lotto 15: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.16: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 21 (Valore di stima del Lotto 16: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.17: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 22 (Valore di stima del Lotto 17: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.18: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 24 (Valore di stima del Lotto 18: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.19: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 25 (Valore di stima del Lotto 19: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.20: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 26 (Valore di stima del Lotto 20: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.21: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 27 (Valore di stima del Lotto 21: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.22: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 32 (Valore di stima del Lotto 22: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.23: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 40 (Valore di stima del Lotto 23: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.24: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 41 (Valore di stima del Lotto 24: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.25: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 43 (Valore di stima del Lotto 25: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.26: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 44 (Valore di stima del Lotto 26: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.27: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 45 (Valore di stima del Lotto 27: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.28: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 46 (Valore di stima del Lotto 28: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge;

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

*Lotto n.29: Posto auto scoperto situato al PT e distinto con l'interno 47 (Valore di stima del Lotto 29: 4.320,00 euro).*

**Base d'asta: € 3.456,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta** e costi amministrativi di complessivi **€ 250,00** oltre oneri di legge.

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Cauzione** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge): € 345,60;

**Gara:** dal giorno **09/07/2026** alle ore **12:00** al giorno **24/07/2026** alle ore **12:00**

**Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate:** **01/07/2026** alle ore **12:00**

Per una migliore individuazione e descrizione di quanto oggetto di vendita, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, nonché situazione urbanistico-edilizia, ci si riporta integralmente a quanto rappresentato e descritto nella relazione del tecnico nominato dalla procedura, Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua, redatta in data 09.07.2025 comprensiva di n. 10 allegati tra i quali le planimetrie catastali nonché la rappresentazione dello stato dei luoghi degli appartamenti, oltreché alla certificazione attestante le risultanze nel ventennio dei registri del Catasto e dei Registri Immobiliari competenti redatta dal Notaio Dott.ssa Sara Bevilacqua in data 29.07.2025, documentazione alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato e pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, [www.pbgsl.it](http://www.pbgsl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://pbg.fallcoaste.it>.

**I beni saranno trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia e nella condizione “*visto e piaciuto*”.**

**La vendita è soggetta al regime fiscale e normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente.**

## **RENDE NOTO**

**Dal punto di vista catastale**, il tecnico della procedura ha evidenziato come le planimetrie depositate in catasto ed i dati catastali non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in relazione alle seguenti unità immobiliari:

- appartamento al piano primo dell'edificio “A”, è distinto con l'interno 27 della scala “3”;
- appartamento al piano primo dell'edificio “B”, è distinto con l'interno 36 della scala “4”;
- box situato al PS1 e distinto con l'interno 33;
- box situato al PS1 e distinto con l'interno 8.

**Quanto alla situazione urbanistico-edilizia**, il tecnico della procedura ha evidenziato che:

a) il complesso residenziale di cui i beni fanno parte è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.660 del 06/07/2005 (del quale da accesso agli atti risulta reperibile solo copia del Permesso di Costruire, ma non il relativo fascicolo) e successive D.I.A. protocollo n.22100/2006 e protocollo n.67018/2006 (entrambe non reperibili presso il Municipio VI di competenza);

b) risulta essere stata presentata, al protocollo n.41933 del 02/07/2007, domanda di agibilità non accolta per non completezza ed inesattezza della documentazione presentata; si evidenzia, tuttavia, che tra i documenti presenti nella richiesta di agibilità vi è copia dell'elaborato grafico della DIA prot.n.67018/2006 presentata al Municipio VI alla quale, stante la carenza della documentazione reperibile in atti, si può far riferimento, ai sensi della normativa vigente, come ultimo stato assentito dal punto di vista edilizio/urbanistico;

c) rispetto a quanto autorizzato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- per i due appartamenti modeste difformità prospettiche nelle aperture finestrate, le quali si possono sanare mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, per un costo complessivo stimato di 6.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni) per ciascun appartamento;

- per i box auto sub 110, sub 144, sub 145 si è riscontrata l'annessione dell'intercapedine, da ripristinare ad un costo di 2.000 euro a box;

- per i box sub 133 e 156 si è riscontrata una maggiore larghezza del box (circa 6,50 a fronte dei 5,90 da progetto) sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, per un costo complessivo stimato di 5.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni) per ciascun box;

d) non sono, di contro, state riscontrate difformità per le cantine ed i posti auto scoperti e coperti.

Il tecnico della procedura da ultimo ha evidenziato che, da informazioni richieste presso l'amministrazione condominiale, il C.P.I. dell'autorimessa non è presente, ma che si sta provvedendo al suo ottenimento mediante professionista abilitato ed alcune opere di adeguamento per un costo complessivo stimato di 20.000,00 euro circa.

**Dalla certificazione redatta in data 29.07.2025 dal Notaio incaricato dalla procedura,** sono emerse diverse formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari in vendita, tra cui la trascrizione di un pignoramento immobiliare in relazione alla quale la curatela, tramite legale appositamente nominato, ha già ottenuto il provvedimento di

cancellazione della stessa con certificazione della cancelleria di mancata opposizione ex artt. 630 e 617 c.p.c.

**Trattandosi di vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f., la stessa è stata autorizzata:**

- in assenza di allegazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE);
- in assenza di conformità catastale e/o nell'attuale situazione catastale e stato di fatto in cui si trovano gli immobili;
- in assenza del certificato di agibilità la cui domanda non è stata accolta e, con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistica/edilizia vigente, richiamato il contenuto della relazione di consulenza tecnica e suoi n. 10 allegati redatta il giorno 09.07.2025 dall'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua, in assenza di regolarità urbanistica/edilizia essendo una vendita coattiva alla quale, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, non sono applicabili le nullità di cui al comma 1 del medesimo articolo, in materia di conformità urbanistica/edilizia.

## **DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA**

### **1) Modalità di partecipazione e 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 <https://pvp.giustizia.it> e sui siti [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://pbg.fallcoaste.it>, [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) con svolgimento di gare telematiche sul portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta cauzionata di acquisto per il lotto, 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 alla vendita telematica e presentare offerte è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta senza il calcolo degli oneri accessori, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “*Fallimento n. 562/2022 I.T.A. Costruzioni s.r.l.*” alle coordinate IT 90 S 02008 05340 000106596971, specificando nella causale “*Fallimento n. 562/2022 cauzione offerta*”; di tale pagamento l'offerente dovrà dare immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec [f562.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f562.2022roma@pecfallimenti.it), allegando la relativa distinta di bonifico, al fine di consentire di verificare l'accredito sul conto corrente 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>, comunicando un valido indirizzo pec;
- ◇ 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 bonifico bancario;
- ◇ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica (carta d'identità e copia del codice fiscale), 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 future comunicazioni all'offerente;
- ◇ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, e di tutta la documentazione allegata alla vendita.

**Il termine ultimo per il deposito delle offerte cauzionate è previsto per il giorno 01/07/2026 alle ore 12:00.**

Qualora non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura fallimentare, l'offerta presentata sarà considerata inammissibile.

## 2) Presa Visione dei Lotti in gara.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il lotto di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e 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 del lotto d'interesse 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 **controllerà la validità delle offerte e della relativa cauzione** (con conferma da parte del curatore del relativo versamento ed accredito sul conto corrente della procedura), e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore abiliterà l'utente alla partecipazione alla vendita con gara telematica, inviando 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.

In caso di **unica offerta valida cauzionata**, si procederà all'aggiudicazione provvisoria ed il gestore redigerà apposito verbale da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore a mezzo pec (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), avendo verificato l'accredito sul conto corrente della procedura della somma versata a titolo di cauzione come sopra.

L'aggiudicazione provvisoria, in presenza di un'unica offerta, potrà essere dichiarata quando il gestore chiuderà le operazioni di vendita, momento che andrà a coincidere con il giorno fissato per l'inizio della gara telematica;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide cauzionate**, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilanci minimi indicati.

**L'abilitazione alla partecipazione alla vendita sarà 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 09/07/2026 avrà inizio la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), che terminerà il giorno 24/07/2026 alle ore 12:00.**

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della conclusione della gara, il termine di scadenza 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 vi 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 la offerta migliore 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 (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità) e sarà comunque provvisoria:

- 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 (ovvero dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria da parte del gestore) non perverrà al gestore, 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 come sopra; in assenza di offerta migliorativa, il gestore redigerà apposito verbale di aggiudicazione definitiva da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

In caso di offerta migliorativa, si procederà a nuova gara della durata di 7 (sette) giorni tra l'aggiudicatario provvisorio 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) da comunicare all'aggiudicatario ed al curatore a mezzo pec (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### **7) Disposizioni relative al saldo prezzo.**

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione definitiva comprensivo di tutti gli oneri di legge, dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato **entro i successivi 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "FALL N.562/2022 I.T.A. COSTRUZIONI SRL" alle coordinate bancarie IBAN IT 90 S 02008 05340 000106596971, specificando nella causale "Fall.to n. 562/2022 saldo prezzo"; prima di effettuare il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec [f562.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f562.2022roma@pecfallimenti.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, l'aggiudicatario darà immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec [f562.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f562.2022roma@pecfallimenti.it), allegando la relativa distinta di bonifico; successivamente, il curatore fallimentare confermerà 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 entro i 10 giorni successivi dal saldo prezzo (onde consentire l'emissione della fattura elettronica nei termini di legge), od entro un termine maggiore derivante da necessità tecniche.

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

In 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.ssa Sara Bevilacqua), le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso entro i successivi 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita e contestualmente all'atto di vendita mediante uno o più ASSEgni CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fall.to n. 562/2022 I.T.A. Costruzioni s.r.l.";

In questo caso, l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec [f562.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f562.2022roma@pecfallimenti.it):

- entro 10 giorni decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva da parte del gestore della vendita, 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, 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, Dott.ssa Sara Bevilacqua; tale comunicazione al curatore, inoltre, dovrà avvenire almeno 10 giorni prima della stipula dell'atto notarile.

#### 9) Diritti d'asta.

L'aggiudicatario definitivo dovrà, corrispondere a PBG Srl tramite bonifico bancario, alle coordinate indicate in sede di aggiudicazione, i diritti d'asta come sopra indicati, che dovranno essere corrisposti al gestore entro i 10 (dieci) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

#### 10) Irrevocabilità dell'offerta e revoca aggiudicazione.

Le offerte di acquisto presentate si intendono come "irrevocabili"; conseguentemente, in caso di in caso di ingiustificata revoca dell'offerta, mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo entro il termine di 90 giorni 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 venduto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, verrà disposta una nuova vendita alle stesse condizioni.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario definitivo (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 con conferma dell'aggiudicazione definitiva.

#### **11) Trasferimento del bene.**

A garanzia della correttezza e della trasparenza della procedura competitiva, il trasferimento dei beni avverrà a rogito davanti al notaio che ha già effettuato la certificazione notarile circa le risultante delle visure catastali e dei registri immobiliari (**Dott.ssa Sara Bevilacqua**, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, con studio in Roma Largo Rodolfo Lanciani n. 24 tel. 06/87165364 – email [notaioasarabevilacqua@gmail.com](mailto:notaioasarabevilacqua@gmail.com)), i cui onorari (di seguito precisati), costi di trasferimento, nonché imposte e tasse determinati ai sensi della disciplina vigente (es. iva, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali ecc.), bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi e relativi alla vendita, oltre alle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, saranno a totale carico della parte acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Gli onorari del notaio incaricato per la stipula degli atti di vendita sono così determinati:

- in € 1.900,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto superiore ad € 100.000,01 oltre oneri di legge;
- in € 1.700,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 50.000,01 ed € 100.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 1.300,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 10.000,01 ed € 50.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 1.100,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto compreso tra € 3.000,01 ed € 10.000,00 oltre oneri di legge;
- in € 800,00 oltre accessori di legge per le vendite effettuate con prezzo di acquisto fino ad € 3.000,00 oltre oneri di legge.

## RENDE NOTO

- 12) che la PBG s.r.l. provvederà a certificare il proprio operato inviando al curatore relazioni con allegato report d'asta del sito di gestione Fallcoaste al fine di documentare le pubblicazioni avvenute e l'esito delle gare;
- 13) che i beni saranno trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia 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 dei beni e materiali presenti negli immobili compravenduti;
- 14) che, ancor più nel particolare, la vendita non sarà soggetta, salvo il disposto dell'articolo 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 od edilizi ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella richiamata relazione di consulenza tecnica, 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 e normative vigenti al momento del perfezionamento dell'operazione, con costi e tasse a carico dell'acquirente;
- 16) Nell'atto di vendita dovrà essere contenuta una dichiarazione dell'acquirente del seguente tenore: “*La parte acquirente dichiara che quanto in contratto corrisponde a quello periziato e comunque visionato prima dell'acquisto, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza riserve. La parte acquirente, inoltre, dichiara di aver preso visione e di essere consapevole del contenuto della relazione di consulenza tecnica dell'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua del giorno 09.07.2025 e suoi n. 10 allegati,*

*nonché della certificazione notarile del 29.07.2025*’;

- 17) Nell’atto di vendita notarile, in relazione alla situazione catastale dei beni oggetto di vendita, dovrà essere inserito un paragrafo del seguente tenore letterale – da adattare per la vendita delle cantine, boxes auto e posti auto in relazione ai quali non sono state riscontrate difformità catastali – e precisamente:

*“Per una migliore individuazione e descrizione delle porzioni immobiliari oggetto di vendita, si fa riferimento a quanto individuato e descritto nella relazione del 09.07.2025, completa di n. 10 allegati, redatta dal tecnico nominato dalla procedura fallimentare, Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua acquisita agli atti della procedura, oltreché a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate in Catasto nonché alla rappresentazione dello stato dei luoghi degli appartamenti redatta dallo stesso tecnico.*

*In relazione a quanto in contratto, la Parte Venditrice dichiara – e Parte Acquirente prende atto – che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita nell’attuale situazione catastale e stato di fatto in cui si trovano gli immobili, in quanto vendita coattiva effettuata mediante l’utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma.*

*La parte acquirente dichiara di essere pienamente consapevole delle difformità castali esistenti e che dell’attuale situazione catastale è stata data idonea informazione e pubblicità nell’avviso di vendita ed a mezzo della relazione tecnica dell’Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua’;*

Nell’atto di vendita notarile, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia dei beni oggetto di vendita – da adattare per la vendita delle cantine e posti auto in relazione ai quali non sono state riscontrate difformità – dovrà essere inserito un paragrafo del seguente tenore:

*“In relazione a quanto in contratto, con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistico-edilizia vigente, richiamato il contenuto della relazione di consulenza tecnica redatta il giorno 09.07.2025 dall’Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua e suoi n. 10 allegati, la parte venditrice dichiara – e la parte acquirente prende atto – che non sussiste regolarità urbanistico-edilizia e che non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità la cui domanda non è stata accolta.*

*La parte Acquirente dichiara di essere pienamente consapevole dell’attuale situazione urbanistico-edilizia dell’immobile in contratto e che della stessa è stata data idonea informazione e pubblicità nell’avviso di vendita ed a mezzo della richiamata relazione tecnica.*

*Parte Venditrice dichiara che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita in oggetto in assenza del certificato di agibilità ed in assenza di regolarità urbanistica-edilizia in quanto vendita coattiva effettuata mediante l’utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f., alla quale, ai sensi dell’art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, non sono applicabili le nullità di cui al comma 1 del medesimo articolo, in materia di conformità urbanistica-*

*edilizia*”.

Nell'atto di vendita notarile, infine, in relazione al paragrafo dedicato al rilascio della Certificazione Energetica, dovrà essere inserito un paragrafo del seguente tenore:

*“Si omette l'allegazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 192/2005, avendo il Giudice Delegato autorizzato la vendita in assenza di tale certificazione in quanto vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f.”.*

- 18) gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi), sia per gli utili che per gli oneri, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato;
- 19) il curatore, ai sensi dell'art. 107, III comma, l.f., darà notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio dell'inizio delle operazioni di vendita;
- 20) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 108 l.f., avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della vendita), il curatore presenterà apposita istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di ogni vincolo pregiudizievole a cura e costi a carico dell'acquirente; anche la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare, meglio descritta nella relazione notarile, avverrà a cura e costi della parte acquirente;
- 21) che la partecipazione alla vendita implica:
  - i) la lettura integrale della relazione di stima dei relativi allegati e di tutta la documentazione pubblicata;
  - ii) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;  
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 comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.
- 22) che la pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:
  - i) pubblicazione dell'avviso e disciplinare di vendita nonché della documentazione inerente la vendita (relazione di consulenza tecnica completa di allegati e certificato

notarile), sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it>, nonché sui siti [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://pbg.fallcoaste.it>;

ii) pubblicazione sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

23) che il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

24) che il presente avviso e disciplinare di vendita e tutta la documentazione inerente alla vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://pbg.fallcoaste.it> e <https://pvp.giustizia.it>;

25) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

26) 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 del bene immobile compreso nel lotto;

27) che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

28) che per informazioni e visite dei beni immobili compresi nei lotti, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla gara telematica, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: [pbgsrl@postecert.it](mailto:pbgsrl@postecert.it).

Roma, 08.05.2026

Il Curatore Fallimentare  
Avv. Marina Belloni