

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, 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.pbg srl.it, www.fallcoaste.it, <https://pbg.fallcoaste.it>, www.casa.it e 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

Del seguente complesso immobiliare:

Lotto n. 1: Intero Complesso Residenziale situato nel comune di Mentana (RM) in via Giuseppe Cesare Abba s.n.c. costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 1 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 9 - cat. C/6 classe 4 consistenza 84 mq rendita catastale € 52,06;

2. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

-Foglio 8 particella 1702 sub 2 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 10 - cat. C/6 classe 4 consistenza 78 mq rendita catastale € 48,34;

3. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

-Foglio 8 particella 1702 sub 3 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 11 - cat. C/6 classe 4 consistenza 67 mq rendita catastale € 41,52;

4. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

-Foglio 8 particella 1702 sub 4 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 12 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65;

5. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

-Foglio 8 particella 1702 sub 5 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 13 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65;

6. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

-Foglio 8 particella 1702 sub 6 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;

-Foglio 8 particella 1702 sub 14 - cat. C/6 classe 4 consistenza 64 mq rendita catastale € 39,66;

7. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*

- Foglio 8 particella 1702 sub 7 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;
- Foglio 8 particella 1702 sub 15 - cat. C/6 classe 4 consistenza 75 mq rendita catastale € 46,48;
8. *Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 particella 1702 sub 8 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93;
- Foglio 8 particella 1702 sub 16 - cat. C/6 classe 4 consistenza 90 mq rendita catastale € 55,78;
9. *Bene Comune non Censibile – Spazio di Manovra e Rampa distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 particella 1702 sub 17 - B.C.N.C.;
10. *Bene Comune non Censibile – Corte e Scala comune ai soli Sub 3 - 4 - 5 e 6 distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 particella 1702 sub 18 - B.C.N.C.;
11. *Bene Comune non Censibile – Intercapedine comune ai sub dell'edificio A distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 particella 1702 sub 19 - B.C.N.C.;
12. *Bene Comune non Censibile – Intercapedine comune ai sub dell'edificio B distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato: Foglio 8 particella 1702 sub 20 - B.C.N.C.;*
13. *Area Urbana di 101 mq (costituente di fatto porzione di via G.C. Abba) distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 particella 1702 sub 21 - cat. F/1 – Area Urbana di 101 mq;
14. *Terreno di 17 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 Particella 1703 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 17 mq Reddito Domenicale € 0,21 Reddito Agrario € 0,20;
15. *Terreno di 19 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 Particella 1704 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 19 mq Reddito Domenicale € 0,24 Reddito Agrario € 0,22;
16. *Terreno di 19 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:*
- Foglio 8 Particella 1705 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 19 mq Reddito Domenicale € 0,24 Reddito Agrario € 0,22”.

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**

Base d'asta: € **377.600,00** oltre oneri di legge + **diritti d'asta del 3%** e costi amministrativi di € **500,00** oltre oneri di legge

Rilancio minimo: € **500,00**

Cauzione: € **37.760,00** (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge).

L'intero complesso edilizio è costituito da n.8 unità immobiliari a destinazione residenziale dislocate su due corpi di fabbrica "Quadrifamiliari", ai quali si accede da un cancello di ingresso pedonale e da una rampa carrabile, sito nel comune di Mentana (RM) alla via Giuseppe Cesare Abba s.n.c. (catastalmente via Abba Giulio Cesare snc).

Tutte le unità immobiliari hanno caratteristiche distributive e di superficie identiche ai piani terra e primo, differenziandosi tra di loro solamente per le aree scoperte e per le dimensioni dei garage al piano interrato.

Nello specifico ogni singola abitazione è composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate (con quattro di esse aventi anche una porzione a giardino); al piano primo da camera, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garages (con sei di essi aventi una corte pertinenziale), il tutto collegato da una scala interna.

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 17.03.2025 comprensiva di n. 10 allegati, tra i quali le planimetrie catastali nonché i rilievi dello stato dei luoghi, 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 30.04.2025, documentazione alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato e pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, www.pbgsrl.it, www.fallcoaste.it, <https://pbg.fallcoaste.it>.

Il complesso edilizio risulta in buona parte terminato se pur versa in uno stato di completo abbandono da più di dieci anni, con conseguente presenza di alcune infiltrazioni e di generale ammaloramento delle opere di finitura sia interne che esterne.

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 non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale in quanto sussistono delle modeste difformità interne e prospettiche, oltre ai lavatoi al piano primo di grandezza maggiore lungo uno delle due dimensioni.

Il tecnico ha evidenziato, inoltre, un errore nell’indicazione delle particelle dei tre posti auto pubblici riportato nella dimostrazione grafica subalterni.

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

- a) il complesso edilizio è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.111/2007 del 23/10/2007 rilasciato ad Alesiani Antonio, Giordano Isabella, De Luca Teresa e Alesiani Bruno per “*Costruzione di due unità quadrifamiliari*”, successivamente volturato in data 28/12/2007 a favore della I.T.A. Costruzioni s.r.l.;
- b) nel corso dei lavori è stata presentata, inoltre, D.I.A. in sanatoria protocollo n.13365 del 24/06/2008 ai sensi dell’articolo 37 del D.P.R. 380/01, con fine lavori protocollata al n.18899 del 01/07/2010;
- c) non risulta presentata la domanda di agibilità, né il collaudo statico;
- d) rispetto a quanto autorizzato sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:
 - modeste difformità interne, prospettiche e nella rappresentazione grafica delle sistemazioni esterne (corti annesse ai locali garage);

- lavatoi al piano primo predisposti per diventare dei bagni a seguito della realizzazione delle relative finiture e collegati, di fatto, all'abitazione;
 - lavatoi al piano primo di dimensioni leggermente superiori rispetto a quanto autorizzato;
- e) quanto rilevato come difformità presenti si può sanare mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria agli Uffici Tecnici Comunali e del Collaudo Statico presso il Genio Civile previo ripristini nei lavatoi, per un costo complessivo stimato di 15.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni);
- f) nel Permesso di Costruire n.111/2007 del 23/10/2007 è riportato testualmente che, fra le altre cose, per eseguire le opere è condizione *“stipulare l'atto di cessione della porzione di terreno, come da elaborato progettuale, prima dell'inizio dei lavori, pena la decadenza del Permesso di Costruire”*;
- g) su tale ultimo punto, dall'accesso agli atti effettuato, è emerso che:
- non risultano cessioni di aree verso il comune di Mentana o verso terzi;
 - l'elaborato progettuale e il Permesso di Costruire non riportano con esattezza quale sia la striscia di terreno da cedere e a chi cederla;
 - il comune di Mentana non ha fornito altri elaborati grafici dai quali si possa risalire all'esatta individuazione dell'area da cedere;
 - non esistono atti che annullino il Permesso di Costruire rilasciato;
 - successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, risultano presentati i seguenti ulteriori atti senza che il comune abbia opposto la necessità di dar seguito alla condizione imposta di cessione della porzione di terreno: dichiarazione inizio lavori, DIA in sanatoria e comunicazione di fine lavori;
 - nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 10 si legge testualmente che *“parte delle particelle nn.1702,1704 e 1705 ricadono su Viabilità urbana di distribuzione”*;
- h) inoltre, dal riscontro dello stato dei luoghi e dalla documentazione catastale reperita è risultato, di fatto, che:
- porzione di via G.C. Abba insiste all'intorno del lotto di terreno di proprietà del Fallimento;
 - tale porzione è censita al Foglio 8 particella 1702 sub 21 cat. F/1 di 101 mq, intestata per la Proprietà di 1/1 a IMMOBILIARE TORRE ARGENTATA COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM).

Il tecnico della procedura, quanto alla situazione urbanistico-edilizia ha infine evidenziato che: *“Costituisce, pertanto, onere successivo al trasferimento del compendio immobiliare da parte del fallimento (in capo all’aggiudicatario del bene) la cessione al comune dell’unità immobiliare censita al Foglio 8 particella 1702 sub 21 cat. F/1 di 101 mq che di fatto costituisce porzione di via G.C. Abba e delle unità immobiliari censite al Foglio 8 particelle 1703/1704/1705 (posti auto pubblici), con eventuale ricollocazione del posto auto distinto con la particella 1703 in zona adiacente alla pubblica viabilità, precisando che tale non ottemperanza (da verificare presso i pubblici uffici) porterebbe alla decadenza del Permesso di Costruire, con tutte le conseguenze sulla non legittimità dell’edificazione. I costi per tale attività sono stimabili in euro 10.000,00 comprensivi di oneri di legge”.*

Dalla certificazione redatta in data 30.04.2025 dal Notaio incaricato dalla procedura, sono emerse diverse formalità pregiudizievoli sull’unità immobiliare in vendita, tra cui la trascrizione di una domanda giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 (in data 30 luglio 2008 al n. 26124 di formalità), in relazione alla quale si evidenzia che la procedura ha incardinato presso il Tribunale di Tivoli ricorso ex art. 281 *decies* (Nrg. 247/2025), con prossima udienza al 01.06.2026, per ottenere la cancellazione della trascrizione stessa.

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 nell’attuale situazione catastale e stato di fatto in cui si trovano gli immobili;
- in assenza di domanda di agibilità e di collaudo statico e, con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistica/edilizia vigente, richiamato il contenuto della relazione di consulenza tecnica e suoi allegati redatta il giorno 17.03.2025 dall’Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua, in assenza di regolarità urbanistica/edilizia essendo una vendita 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, www.fallcoaste.it, <https://pbg.fallcoaste.it>, www.casa.it e www.idealista.it con svolgimento di gare 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, 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, 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 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 del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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):

- 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 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, 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:

- **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, inoltre, corrispondere a PBG Srl tramite bonifico bancario, alle coordinate indicate in sede di aggiudicazione, i diritti d'asta pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione oltre oneri di legge ed i costi amministrativi onnicomprensivi pari ad € 500,00 oltre oneri di legge, che dovranno essere corrisposti 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 notaio sarabevilacqua@gmail.com), i cui onorari (determinati in **€ 5.000,00** oltre accessori di legge) e 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.

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 17.03.2025 e suoi n. 10 allegati, nonché della certificazione notarile del 30.04.2025”;

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:

“Per una migliore individuazione e descrizione delle porzioni immobiliari oggetto di vendita, si fa riferimento a quanto individuato e descritto nella relazione del 17.03.2025, 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 e nei rilevati dello stato dei luoghi dello 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, 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 17.03.2025 dall'Ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua e suoi allegati, la parte venditrice dichiara – e la parte acquirente prende atto – che non sussiste regolarità urbanistico-edilizia e che non risulta essere stati presentati né la domanda di agibilità e né il collaudo statico.

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.

Nel particolare, la parte Acquirente è consapevole che costituisce suo onere la cessione al comune dell'unità immobiliare censita al Foglio 8 particella 1702 sub 21 cat. F/1 di 101 mq che di fatto costituisce porzione di via G.C. Abba e delle unità immobiliari censite al Foglio 8 particelle 1703/1704/1705 (posti auto pubblici), con eventuale ricollocazione del posto auto distinto con la particella 1703 in zona adiacente alla pubblica viabilità, consapevole inoltre che tale non ottemperanza (da verificare presso i

pubblici uffici) porterebbe alla decadenza del Permesso di Costruire, con tutte le conseguenze sulla non legittimità dell'edificazione.

Parte Venditrice dichiara che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita in oggetto in assenza della richiamata regolarità urbanistico-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 urbanistico-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 in merito alla formalità relativa alla trascrizione della domanda giudiziale sopra indicata (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 30 luglio 2008 al n. 26124 di formalità, a favore della società "PROCACCINI COSTRUZIONI S.R.L."), per la quale occorrerà attendere l'esito del giudizio incardinato avanti il Tribunale di Tivoli (Nrg. 247/2025), i relativi costi di cancellazione saranno a carico 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**, **www.fallcoaste.it**, **<https://pbg.fallcoaste.it>**;
 - ii) pubblicazione sui siti **www.casa.it** e **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**, **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 del bene immobile compreso nel lotto, 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**.

Roma, 08.05.2026

Il Curatore Fallimentare
Avv. Marina Belloni