

TRIBUNALE CIVILE di ROMA
XIV SEZIONE CIVILE – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 386/2020: Baiocco Nello Ditta Individuale

Giudice Delegato: Carmen Bifano

Curatore Fallimentare: Avv. Angela Sapio

AVVISO DI VENDITA

I ESPERIMENTO

La vendita verrà eseguita a cura della PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7, c.a.p. 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità “Asincrona Telematica”

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Quota pari a ½ indiviso del diritto di proprietà dell'appartamento in Roma via Trionfale n. 9214, posto al piano secondo (primo su rialzato) della palazzina “B”, distinto con il numero interno 9 (nove), avente una superficie convenzionale di 66,78 mq.

L'appartamento risulta, nella sua attuale conformazione, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

Confina con vano scale – ascensore, appartamento int. 10, affaccio su corte e rampa comune, salvo altri.

Censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 189, particella 106, sub. 5, zona cens. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C. euro 754,03.

Sono compresi tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni, come per legge.

Asta: 15/09/2026 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 10/09/2026 alle ore 12:00

Base d'asta: € 50.500,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 2.000,00

Cauzione: 10% della base d'asta

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Laur. Maurizio Zaccardini, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non riportato, anche in merito alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

PRECISAZIONE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
RETTIFICA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

Si rende noto che, come dettagliatamente esposto nella perizia del Geom. Laur. Maurizio Zaccardini, che costituisce parte integrante del presente regolamento a seguito di approfondite

verifiche è emersa la sussistenza di un errore materiale nell'identificazione catastale del bene oggetto di procedura, così come riportato in una catena di atti di provenienza.

In particolare, l'immobile è stato erroneamente identificato con la particella 106 del foglio 189, anziché con la corretta particella 274 del medesimo foglio.

A tal fine, come da autorizzazione del Giudice Delegato, si precisa che:

(i) dopo il versamento del saldo prezzo e delle spese e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento, sarà eseguita, a cura e spese della procedura concorsuale, la rettifica dei seguenti atti di provenienza:

1. Atto a rogito Notaio Claudio Gallucci di Roma del 6 novembre 2018, rep. n. 34258, trascritto il 07.11.2018 al n. 89118 di formalità;
2. Atto a rogito Notaio Gilberto Di Cave di Roma del 12 aprile 1995, rep. n. 14300, trascritto il 13.04.1995 al n. 14270 di formalità;
3. Atto autenticato nelle firme dal Notaio Claudio Cerini di Roma del 2 dicembre 1992, rep. n. 146925, trascritto il 31.12.1992 al n. 53468 di formalità.

La rettifica sarà curata dal Notaio Dott. Giovanni Berionne, con studio in Roma, Viale Gioacchino Rossini n. 7 (tel. 06.8083768).

(ii) la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario, che potrà effettuarsi solo all'esito della rettifica di cui al punto (i), sarà eseguita dal medesimo Notaio Dott. Giovanni Berionne ovvero da altro Notaio designato dall'aggiudicatario, il cui studio professionale dovrà essere necessariamente ubicato nel Comune di Roma, con spese a carico della parte aggiudicataria, come meglio specificato nel prosieguo del presente avviso.

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

Dati dell'offerente

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

- a) **in proprio:** sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile;
- b) **in rappresentanza di terzi:** sarà ovviamente dotato di procura speciale notarile, avente data antecedente alla presentazione dell'offerta e che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da produrre in copia conforme;
- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale avente data non superiore a tre mesi (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile**

Detta procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine della presentazione delle offerte.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità, con data non superiore a tre mesi) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è, comunque, responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da **PBG S.r.l.**, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato alla **PBG SRL – Banca Monte dei Paschi di Siena – IBAN: IT73 T010 3039 5510 0000 0787 188** specificando nella causale “Fallimento n. 386/2020 cauzione”.

Il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 12:00 del giorno 10/09/2026, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;

- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi.

Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare “obbligatoriamente” nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:

- copia del bonifico bancario;
- un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, nonché del coniuge (se coniugato in regime di comunione dei beni), 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e di ogni altra documentazione inerente alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 10/09/2026 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un **codice PIN**, univoco per singola vendita, all'indirizzo 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.

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 15/09/2026 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

3) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1.

In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente).

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato, con spese a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fallimento n. 386/2020 Baiocco Nello Ditta Individuale" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate che saranno indicate, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4).
- 6) Il trasferimento dei beni avverrà solamente all'esito del versamento del saldo prezzo ed alla conseguente rettifica degli atti di provenienza, di cui al paragrafo "**PRECISAZIONE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**", mediante stipula di atto notarile di compravendita con Rogito del Notaio Giovanni Berionne di Roma, ovvero di altro Notaio designato dall'aggiudicatario, il cui studio professionale dovrà essere necessariamente ubicato nel Comune di Roma. L'atto in questione, a cura e spese dell'aggiudicatario, dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'effettuazione delle suddette rettifiche (che saranno effettuate a cura e spese della procedura), e comunque sempre nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- 7) Si precisa che tutti gli oneri relativi al trasferimento, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. In particolare, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo entro

il termine massimo di 120 giorni, tutte le spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

- 8) L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta, calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 onnicomprensive oltre iva.
- 9) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.
In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.
Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.
- 10) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo di compravendita (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.
Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

- 11) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica.
- 12) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.
I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti.
La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 13) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;
- 14) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
 - 15) 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;
 - 16) 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;
 - 17) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 17/06/2026

Il Curatore
Avv. Angela Sapio