

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 14^ CIVILE

Concordato semplificato n. 9/2024: Roma Costruzioni Appalti S.r.l.

Giudice Delegato: Cons. Giorgio Jachia

Liquidatore: Avv. Mara Intorcia

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Mara Intorcia Liquidatore del Concordato semplificato n. 9/2024 della società Roma Costruzioni Appalti S.r.l. nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Luigi Bellotti Bon 11, tel. 068084460, Pec della procedura cs9.2024roma@peccconcordati.it nel quadro delle attività del concordato

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità **“Asincrona Telematica”**, il giorno **29/09/2026, dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti beni:

Lotto unico A+B - Fabbricati in Morlupo - Residence “Riverside” e beni mobili denominati Ponteggi e Gru presso Morlupo.

A) Fabbricati in Morlupo - Residence “Riverside”

Compendio immobiliare in costruzione denominato “Residence Riverside” in Morlupo (RM), località Trullo snc, censito al NCEU del Comune di Roma al Fg. 2, Part. 427, Sub 23, Sub 47, Sub 15, Sub 39, ed in Morlupo, Via Antonio Varisco n. 560, al Fg. 2, Part. 427, Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, costituito da n. 24 unità immobiliari residenziali con relativi posti auto scoperti ed ulteriori terreni destinati ad ospitare n. 12 unità immobiliari residenziali.

B) Beni Mobili Ponteggi e Gru.

Trattasi dell’attrezzatura da cantiere presso il compendio immobiliare in costruzione denominato “Residence Riverside” in Morlupo (RM).

Si rende noto che l'importo dei diritti d'asta sarà calcolato proporzionalmente sul prezzo di aggiudicazione, tenendo conto del valore immobiliare e strumentale come indicati nella descrizione del lotto.

Asta: 29/09/2026 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 24/09/2026 alle ore 12:00

Base d'asta: € € 1.137.276,41 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio minimo: € 10.000,00

Cauzione: 10% Base d'asta

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1. Modalità di presentazione delle offerte.

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

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

- ◇ 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 della domanda che si compone di più fasi.

In relazione all'offerta da presentare tramite il portale <https://pbg.fallcoaste.it>, si segnala, in particolare, che sono da inserire il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile, l'indicazione del prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere, in ogni caso, superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

A pena d'inefficacia, l'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento, a mezzo di bonifico bancario, di una somma pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione, sul conto bancario intestato al **C.S. n. 9/2024 - Roma Costruzioni Appalti S.r.l.** alle coordinate bancarie IBAN: IT53L0832703398000000018824 specificando nella causale "Concordato Semplificato n. 9/2024 cauzione Lotto_____". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 24/09/2026**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale, se persona giuridica, unitamente a copia della visura aggiornata a non meno di 3 (tre) giorni dalla data di deposito della busta contenente l'offerta;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta presentata per il tramite di procuratore;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), attraverso bonifico bancario, sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.
- **se l'offerente è coniugato**, dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fossero in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- **se persona giuridica o altro ente**: denominazione o ragione sociale; partita iva; codice fiscale; numero rea; luogo della sede sociale; nome, cognome, codice fiscale degli amministratori o di chi ha la rappresentanza legale dell'ente;
- **se l'offerente partecipa in nome e per conto di una società o ente**, dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore, anche tramite visura camerale, e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale).

L'offerta dovrà contenere al suo interno pena inammissibilità della stessa:

- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del Lotto (e/o dei Lotti) per il quale (e/o per i quali) l'offerta è proposta, come posto in vendita e descritto nella perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Concordato semplificato n. 9/2024: Roma Costruzioni Appalti e del Liquidatore;
- la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto (pure con riguardo alla documentazione resa disponibile) dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero alla situazione urbanistico-edilizia e amministrativa di essi;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, pertanto, che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con esclusione dell'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- l'esplicita dispensa del Liquidatore dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza;
- la dichiarazione dell'irrevocabilità della proposta fino al centoventesimo giorno dalla sua presentazione.

L'Offerta dovrà, inoltre, contenere:

- l'elezione di domicilio nel territorio della Repubblica Italiana, con l'indicazione dei recapiti dell'offerente e/o del suo rappresentante (completi di numero telefonico e indirizzo e-mail) e dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) al quale saranno effettuate le comunicazioni relative alla procedura competitiva. In difetto, ogni comunicazione o notificazione di cui al Disciplinare di vendita o conseguente allo stesso verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione 14[^] del Tribunale di Roma;
- l'eventuale riserva di nomina di un terzo aggiudicatario che, a pena di inefficacia dell'offerta, potrà concernere solo una società totalitariamente partecipata dall'offerente. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo, per accettazione sia della nomina sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.
- l'eventuale volontà di ricorrere al finanziamento bancario in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Non sarà possibile, a pena di esclusione, presentare un'offerta per persona da nominare, salvo si tratti di società interamente partecipata dall'offerente.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 24/09/2026 alle ore 12:00.

Al termine dell'iscrizione verrà generata la domanda, che, caricata nel sistema, sarà successivamente controllata dalla PBG S.r.l., la quale, su autorizzazione della Procedura, procederà con l'invio del codice di partecipazione alla gara **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente**.

Il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, un **codice PIN**, univoco per singola vendita, dovrà essere utilizzato nell'area di formulazione delle offerte per effettuare i rilanci.

L'utente è responsabile della custodia e del corretto utilizzo del codice di partecipazione.

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non

abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente dalle ore 12:00 alle ore 16:00 del giorno 29/09/2026 si svolgerà la procedura competitiva di vendita utilizzando la piattaforma telematica Fallco (<http://pbg.fallcoaste.it>).

Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

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 avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il termine della procedura competitiva di vendita è previsto **per le ore 16:00 del giorno 29/09/2026** ma, ove vengano formulate offerte negli ultimi 5 minuti prima della conclusione della stessa, il termine sarà prolungato automaticamente da sistema per ulteriori 5 minuti, per dare la possibilità a tutti gli utenti abilitati di effettuare ulteriori rilanci.

La gara proseguirà fino alla mancanza di offerte in aumento nel periodo di prolungamento degli ultimi 5 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>

Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'*hardware* e del *software* del partecipante, che impediscano o limitino l'usabilità dell'applicazione di gara.

2. Irrevocabilità dell'offerta.

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

2) Aggiudicazione.

Trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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 del 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, il Liquidatore (o la PBG Srl) inviterà, con comunicazione via pec, il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, senza necessità di avviso, e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario. Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato in precedenza. In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Liquidatore, se precedente il predetto termine di 30 (trenta) giorni.
- 2) L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura del 3% 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.
- 3) 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c.
- 4) 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 (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega ex art. 1269 c.c. del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) nel termine fissato per il versamento del saldo. Eventuali disguidi od omissioni

nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'acquirente sarà tenuto al relativo versamento nel predetto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

- 5) Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio Mariangela Pasquini, con studio in Roma, Via Emilio de' Cavalieri n. 11. La stipula del contratto di vendita dovrà avvenire entro il termine essenziale di 30 (trenta) giorni successivi al saldo prezzo. È fatta salva la facoltà del Liquidatore, per comprovate e obiettive ragioni non imputabili all'inadempimento dell'aggiudicatario, prorogare detto termine per un massimo di 120 (centoventi) giorni, decorso il quale l'aggiudicazione dovrà ritenersi caducata, con obbligo di restituzione all'aggiudicatario della cauzione versata, senza maggiorazione di interessi e con rinuncia, da ritenersi manifestata con la presentazione della domanda di partecipazione alla gara, a qualunque pretesa, risarcitoria o indennitaria. Le spese e gli onorari notarili del Notaio delegato dott.ssa Mariangela Pasquini – inerenti sia al trasferimento dell'immobile sia alle cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, e di ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, suscettibile di cancellazione, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario: tali importi dovranno essere versati al Notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso Notaio. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il Notaio curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento medesimo, il tutto a spese dell'acquirente. Il Notaio compirà ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che, ai termini di legge, sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Riscosso interamente il prezzo, registrato e trascritto l'atto di trasferimento, il Liquidatore depositerà l'istanza al Giudice delegato *ex art. 108*, secondo comma, l.f. per la cancellazione di eventuali iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'Immobile, ove suscettibile di cancellazione. Il Liquidatore darà pronta notizia dell'emissione del decreto di cancellazione all'acquirente, il quale ne acquisirà copia a propria cura e spese per effettuare le cancellazioni. Nel caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo

il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

RENDE NOTO

- 6) che la PBG srl su autorizzazione del Liquidatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con successiva comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 7) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona telematica" (pubblicato sul sito <http://pbg.fallcoaste.it>).
- 8) che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 9) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere caducata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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. In caso di obbligazioni solidali (così, e.g., per le spese condominiali), non spetterà, pertanto, diritto di regresso nei confronti del Concordato, restando la relativa posta definitivamente a carico dell'acquirente.
- 10) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, 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, nel rispetto delle previsioni ivi contenute, senz'alcuna garanzia di buon esito da parte della procedura venditrice.

- 11) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.
- 12) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti agli 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;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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 dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 tel. 069340850, email info@pbgsrl.it, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 07.07.2026

Il Liquidatore
Avv. Mara Intorcia