

Tribunale Civile di Tivoli
Sezione Fallimentare
Fallimento 11/2020 Gruppo Brugnoli S.r.l.
Giudice Delegato Dott.ssa Beatrice Ruperto
Curatore Avv. Maria Teresa della Cortiglia

Regolamento di liquidazione di beni immobili
mediante procedure competitive ex art. 107 co. 1 L.F.

Primo esperimento di vendita

L'Avv. Maria Teresa della Cortiglia Curatore Fallimentare del Fallimento n. 11/2020 della **Gruppo Brugnoli S.r.l.**, nominata dal Tribunale di Tivoli con provvedimento del 13/6/2022, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli 1, Tel. 06.85352297, Pec della procedura fl1.2020tivoli@pecfallimenti.it nel quadro delle attività del fallimento

RENDE NOTO 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

Delle seguenti unità immobiliari:

Lotto 1 vendita della piena proprietà su box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno D, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra.

Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 501.

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 21,39 e superficie lorda commerciale pari a mq. 25,91.

Il box auto confina con rampa di accesso condominiale da via Tivoli, box auto sub. 509, scala esterna di accesso condominiale e terrapieno sul retro, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata.**

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

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

Base d'asta: € 10.500,00 (€ diecimilacinquecento/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Caucione: 10% della base d'asta

Lotto 2 vendita della piena proprietà su box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno B, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra.

Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 506.

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 21,39 e superficie lorda commerciale pari a mq. 25,91.

Il box auto confina con area di manovra spazio comune, box auto sub. 509, box auto sub. 507/508 e terrapieno sul retro, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata.**

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

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

Base d'asta: € 10.000,00 (€ diecimila/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Caucione: 10% della base d'asta

Lotto 3 vendita della piena proprietà su box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno C, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra.

Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 507/508.

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 35,20 e superficie lorda commerciale pari a mq. 40,20.

Il box auto confina con area di manovra spazio comune, box auto sub. 506 e e terrapieno sul retro, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata**

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

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

Base d'asta: € 16.000,00 (€ sedicimila/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Caucione: 10% della base d'asta

Lotto 4 vendita della piena proprietà su Locale deposito (cantina) ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno F, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità

abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 4 box auto con 2 cantine al piano

seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra.

Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 503.

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 5,36 e superficie lorda commerciale pari a mq. 7,60. Il locale deposito confina con area di manovra spazio comune, locale deposito sub. 502, locale deposito sub. 504, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata.**

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

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

Base d'asta: € 1.800,00 (€ milleottocento/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 200,00

Cauzione: 10% della base d'asta

Lotto 5 vendita della piena proprietà su Locale lavatoio ripostiglio ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno H, situato al piano terra di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 4 box auto con 3 cantine al piano seminterrato.

Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 505.

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 14,32 e superficie lorda commerciale pari a mq. 16,50 adibito a lavatoio e ripostiglio. Il locale risulta intercluso, in quanto privo di un accesso diretto e autonomo dal passaggio comune condominiale. L'accesso al locale è consentito esclusivamente entrando dal cancello pedonale dell'unità abitativa, sub 5, interno n°1, di proprietà di terzi non interessati dalla procedura fallimentare, e percorrendo un tratto della corte esclusiva, sub 2.

Il locale lavatoio ripostiglio confina con passaggio comune, unità abitativa sub 5 con corte esclusiva sub 2, unità abitativa sub 6 con corte esclusiva sub3, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata.**

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

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

Base d'asta: € 4.000,00 (€ quattromila/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 200,00

Cauzione: 10% della base d'asta

Lotto 6 vendita della piena proprietà su Locale magazzino ubicato nel Comune di Poli (RM), in via Delle Conce, civico snc, situato al piano seminterrato di un edificio composto da un solo piano fuori terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 13, particella 167 sub 502.

Il locale magazzino è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 62,40 e superficie lorda commerciale pari a mq. 83,29.

Il magazzino confina per due lati con via Delle Conce e per i due rimanenti con terrapieno, salvo altri.

Stato di occupazione: **L'unità immobiliare risulta attualmente occupata.**

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

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

Base d'asta: € 24.000,00 (€ ventiquattromila/00) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: 10% della base d'asta

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto, così come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Gino Falconio alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, www.pbgsrl.it e <https://pbg.fallcoaste.it>

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. 11/2020 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;

◇ 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 24/09/2026 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 29/09/2026 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.

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 bonifico bancario alle coordinate indicate al punto 1) o mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fall. n.11/2020 Gruppo Brugnoli S.r.l.", entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, contestualmente alla data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore Fallimentare ai sensi del successivo punto 9.

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 e nei termini indicati al precedente punto 4.

6) A garanzia della correttezza e della trasparenza della procedura competitiva, il trasferimento dei beni avverrà a rogito davanti al notaio già incaricato dal Fallimento ai fini della certificazione notarile circa le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Notaio Giuseppe Falco, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, con studio in Fiumicino, Via Anco Marzio 94, tel. 06.66017462) i cui onorari 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 descrizioni pregiudizievoli, saranno a totale carico integralmente della parte acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

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 onnicomprensive oltre iva.

7) 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.

8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (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

9) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

10) 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;

11) 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;

12) che il presente avviso, la perizia di stima e valutazione inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsl.it e sul sito www.fallcoaste.it e <https://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 tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 14/07/2026

Il Curatore

Avv. Maria Teresa della Cortiglia
