

**Tribunale Civile di Tivoli
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 8/2014 Casape Restyling 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.**

Nono esperimento di vendita

L'Avv. Maria Teresa della Cortiglia Curatore Fallimentare del Fallimento n. 8/2014 della **Casape Restyling S.r.l.**, nominata dal Tribunale di Tivoli con decreto del 13/6/2022, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli 1, Tel. 06.85352297, Pec della procedura f8.2014tivoli@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 - piena proprietà dei cespiti di seguito descritti:

- **Fabbricato con 6 appartamenti di 64 mq/cad. di superficie commerciale ancora in fase di costruzione su un appezzamento di mq. 1.204** catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, Comune di Casape, al foglio 5, particelle 1322-1323 e 1324, intestate dal 02.03.2010 alla fallita. Accesso tramite una rampa stradale dalla via Vittorio Veneto che da questa conduce al piano terra della palazzina in costruzione. Detto Fabbricato è stato realizzato nel rispetto del permesso-costruzione + variante n. 3 del 22.09.2010 rilasciato dal Comune di Casape e il 26.07.2010 ha ottenuto l'attestazione di corretto deposito degli atti del Genio Civile della Reg. Lazio e contestuale rilascio i "N.O. in zona antisismica". Non risulta pratica DOCFA depositata in catasto (non accatastato il costruendo immobile) all'atto della vendita si procederà alla relativa pratica a cura dell'acquirente e la somma necessaria all'adempimento verrà detratta dal prezzo di aggiudicazione.
- **14 Posti Auto scoperti di cui 1 per disabili della rispettiva superficie di 10 mq/cad. e 13,5 mq.**

Asta: 29/09/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

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

Base d'asta: € 35.330,46 (trentacinquemilatrecentotrenta/46) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 2.000,00

Cauzione: € 3.533,04 (10% della base d'asta)

Lotto 2 - piena proprietà dei cespiti di seguito descritti:

- **Unità Immobiliare urbana ubicata nel Comune di Casape (RM), Via Monte Guadagnolo, 17** (già 26) costituito da un appartamento multipiano con accesso tramite un ampio viottolo pedonale gradonato in pietra denominato come sopra e confluyente su Corso Guglielmo Marconi. Al piano terra costituito da un locale salone/angolo cottura con scale a chiocciola per salire al 1° piano e n. 1 finestra oltre al portone di entrata; superficie commerciale di mq. 27,20 con h 2,75 m. Il 1° piano si sviluppa con zona letto con una finestra ubicata sul lato strada e bagno; superficie commerciale di mq. 27,20 con h 3,60 m e un balcone di mq. 3,10. Superficie Commerciale totale pari a mq. $[(27,20 \times 2) + (3,10 \times 0,25^*)] = \text{mq. } 55,18$. Catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, Comune di Casape, al foglio 5, particelle 959, sub 501, intestata dal 27.04.2009 alla fallita. L'unità immobiliare non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio - UCE del Comune di Roma.

Asta: 29/09/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

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

Base d'asta: € 8.545,08 (ottomilacinquecentoquarantacinque/08) oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: € 854,50 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Dott. Giandomenico Alberati 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

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% dell'offerta minima (base d'asta), mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato **alla PBG Srl** alle coordinate IBAN: **IT 73 T010 3039 5510 0000 0787 188** specificando nella causale "cauzione Fallimento n. 8/2014". 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:
 - o copia del bonifico bancario;
 - o un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, 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 inerenti 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 <https://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 uno o più assegni bancari circolari non trasferibili emessi all'ordine di

“Fallimento n. 8/2014” o mediante bonifico bancario alle coordinate Iban che saranno comunicate dal Curatore, 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 a notaio avente studio professionale ubicato nella provincia di Roma i cui onorari oltre i relativi 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 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.pbgsrl.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 Fallimentare
Avv. Maria Teresa della Cortiglia
