TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 409/2014 della Arcobaleno Immobiliare s.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Nastri

Curatore Fallimentare: Avv. Marina Belloni

AVVISO DI VENDITA

L'Avv.to Marina Belloni, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 409/2014 della Arcobaleno Immobiliare s.r.l. nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 21 maggio 2014, con studio in Roma, Via Cardinal de Luca n. 10, tel. 06/99701643, Pec della procedura f409.2014roma@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.pbgsrl.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 **20/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **04/02/2027** alle ore **12:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Del seguente complesso immobiliare:

"*Complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, composto da tre fabbricati (**fabbricato A, B e C**) e una tettoia (**fabbricato D**), e precisamente:*

1. Compendio immobiliare a destinazione industriale/commerciale costituito da:

*- magazzini, uffici ed accessori posti al piano terra del **fabbricato A**;*

*- capannone composto di tre locali adibiti a celle frigorifere oltre ad una tettoia (di complessivi mq. 255) adiacente al capannone stesso sul lato corto costituenti l'intero **fabbricato B**;*

*- capannone adibito a cella frigorifera con annessi ufficio e magazzino, costituenti il **fabbricato C**;*

- ***tettoie per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia né richiesta di condono, edificate in epoche diverse*** *(una tettoia in lamiera grecata di superficie pari a circa 90,00 mq. realizzata sul fabbricato B e che si sviluppa lungo la parte del prospetto che si affaccia sul lato A; una tettoia edificata a ridosso del fabbricato B in lamiera grecata di superficie pari a 217 mq. che copre i distacchi tra i fabbricati B e C);*

- ***corte esclusiva*** *destinata a viabilità e parcheggi;*

Il tutto è censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 354 sub 502, particella 611 sub 503 e particella 1883 sub 502 tutte graffate tra loro, zona censuaria 6, categoria D/8, rendita catastale € 12.448,60, via del Casale Paoloni 95, piano T.

2. unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra, costruita in aderenza al fabbricato C*, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 611 sub 502, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 36, rendita catastale € 227,24 via del Casale Paoloni 95, piano T.*

3. tettoia con annessa corte esclusiva costituente il fabbricato D*, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1882 sub 1, zona censuaria 6, categoria C/7, classe 1, consistenza 297 mq, superficie catastale totale mq 748, rendita catastale € 644,23 via del Casale Paoloni 95, piano T.*

4. terreni pertinenziali ai fabbricati di cui sopra*, e precisamente:*

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 85 qualità vigneto classe 2, superficie 01 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,46 e agrario € 1,55;

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 87 qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 20 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 74,98 e agrario € 26,03;

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 107 qualità seminativo classe 3, superficie 04 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,07 e agrario € 1,74;

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 108 qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 90 ca, deduz. < A5, reddito
dominicale € 77,07 e agrario € 26,75;

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 109 qualità vigneto classe 2, superficie 08 are 00 ca, deduz. < A5, reddito
dominicale € 23,80 e agrario € 8,26.

5. porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato A *e precisamente:*

*- **appartamento int. 1** posto al piano primo del fabbricato A. Composto da:*

soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 2, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1.

*- **appartamento int. 2** posto al piano primo del fabbricato A. Composto da:*

soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere una delle quali dotata di cabina armadio, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 3, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 163, totale escluse aree scoperte mq 153, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1.

*- **appartamento int. 4** posto al piano secondo del fabbricato A. Composto da:*

ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, disimpegno, quattro camere, tre bagni ed un ripostiglio, oltre balcone perimetrale su quattro lati. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 4, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq 280, totale escluse aree scoperte mq 265, rendita catastale € 1.022,58, via del Casale Paoloni 95, piano 2.

*- **appartamento int. 5** posto al piano terzo del fabbricato A. Composto da:*

soggiorno, cucina, bagno, camera. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale € 253,06, via del Casale Paoloni 95, piano 3.

*- **appartamento int. 6** posto al piano terzo del fabbricato A. Composto da:*

ingresso, cucina, bagno, camera. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 8, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 51, rendita catastale € 180,76, via del Casale Paoloni 95, piano 3.

*- **ripostiglio n. 1** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 6, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3.*

*- **ripostiglio n. 2** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 7, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3.*

- ***ripostiglio n. 3*** *posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 9, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 7, rendita catastale € 9,61, via del Casale Paoloni 95, piano 3.*
- ***ripostiglio n. 4*** *posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 10, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3.*
- ***ripostiglio n. 7*** *posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 503, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 6, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3.*
- ***cantina posta al piano seminterrato*** *del fabbricato A, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 11, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 7, consistenza mq 71, superficie catastale totale mq 88, rendita catastale € 209,01, via del Casale Paoloni 95, piano S1*".

Gara: dal giorno **20/01/2027** alle ore **12:00** al giorno **04/02/2027** alle ore **12:00**
Termine iscrizioni e deposito offerte cauzionate: 12/01/2027 alle ore **12:00**
Base d'asta: € 762.880,00 oltre oneri di legge + **diritti d'asta del 2%** e costi amministrativi di **€ 500,00** oltre oneri di legge
Rilancio minimo: € 1.000,00
Cauzione: € 76.288,00 (10% della base d'asta, esclusi gli oneri di legge).

Per una migliore individuazione e descrizione di quanto oggetto di vendita, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali, situazione urbanistico-edilizia nonchè stato delle domande di concessione in sanatoria presentate nel 1986 e nel 2004, ci si riporta integralmente a quanto rappresentato e descritto nelle relazioni del tecnico nominato dalla procedura, Ing. Paolo Gratteri, redatte in data **01.10.2018** (comprensiva di n. 24 allegati), in data **27.05.2019** (comprensiva di n. 6 allegati), in data **05.11.2021** (comprensiva di n. 5 allegati), in data **18.03.2025** (comprensiva di n. 2 allegati) ed in data **17.09.2025** (comprensiva di n. 2 allegati), oltreché alla certificazione attestante le risultanze nel ventennio dei registri del Catasto e dei Registri Immobiliari competenti redatta dal Notaio Dott. Federico Elicio in data 04.04.2022, 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.

A seguito della richiamata relazione integrativa del **17.09.2025**, l'Ing. Paolo Gratteri è stato nominato per:

- svolgere le attività professionali utili richieste dall'Ufficio Condono di Roma Capitale al fine di proseguire l'iter istruttorio delle pratiche di condono prot. 87/59340/1 e prot. 87/59338/0;
- eseguire, per conto della procedura, i pagamenti richiesti dall'Ufficio Condono di Roma Capitale al fine di ottenere il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria delle pratiche prot. 87/59337/0 e prot. 87/59339/0.

Si informa che in data 17.03.2026 e 18.03.2026, si sono ottenute le seguenti due concessioni in sanatoria rilasciate dall'Ufficio Condono di Roma Capitale, e precisamente:

Concessione n. 87/59337 del 17.3.2026

Foglio: 1043 Particella: 1883 (ex 353) Subalterno: 2

Foglio: 1043 Particella: 1883 (ex 353) Subalterno: 11

Concessione n. 87/59339 del 18.3.2026

Foglio: 1043 Particella: 1883 (ex 353) Subalterno: 4

Foglio: 1043 Particella: 1883 (ex 353) Subalterno: 5

Foglio: 1043 Particella: 1883 (ex 353) Subalterno: 8.

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*".
Il complesso immobiliare è attualmente ancora occupato limitatamente ad una unità immobiliare posta nel fabbricato A) come meglio sotto descritto.
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

In data 19.07.2021, il [redacted] (amministratore unico della società fallita) ha notificato alla procedura atto di citazione teso ad ottenere:

a) la nullità dell'atto di conferimento dell'azienda e dei beni immobili di proprietà dello stesso in favore dell'Arcobaleno Immobiliare s.r.l., in sede di costituzione di quest'ultima (con atto Notaio Giuliano del 26.11.1996);
b) il conseguente accertamento della proprietà (in favore dello stesso attore) dei beni conferiti ed attualmente intestati alla società fallita, ora oggetto di vendita da parte della curatela;
c) la condanna del fallimento alla restituzione di tali immobili, con contestuale istanza cautelare tesa a ad ottenere la sospensione delle vendite in corso da parte della procedura.
La procedura si è costituita nel giudizio incardinato in primo grado, conclusosi con sentenza del Tribunale di Roma n. 3119/2024 pubblicata in data 20/02/2024 con la quale sono state dichiarate inammissibili le domande avanzate nei confronti della procedura fallimentare.
E' stato proposto appello avverso tale sentenza da parte del [redacted], procedimento pendente avanti la Corte d'Appello di Roma (Nrg. 1325/2024) nel quale la procedura si è costituita, trattenuto in decisione in data 29.09.2026.

E' attualmente ancora in corso solamente l'esecuzione forzata per il rilascio dell'immobile posto al piano secondo (int. 4) del fabbricato A) in Roma via del Casale Paoloni n. 95, in virtù della sentenza del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare n. 17809 del 21.09.2018.

Dal punto di vista catastale, l'Ing. Paolo Gratteri ha dichiarato la conformità dei dati e delle planimetrie catastali degli immobili allo stato di fatto rilevato dallo stesso nel corso dei sopralluoghi in data 12 e 13 giugno 2018.
Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita, si chiederà al tecnico della procedura di effettuare altro sopralluogo dell'intero complesso immobiliare per un aggiornato rilievo sullo stato di fatto di quanto in vendita.
In caso di conformità catastale del nuovo stato di fatto ai dati catastali e planimetrie depositate al catasto, verrà rilasciata dal tecnico apposita nuova attestazione.
In caso di difformità catastale, verrà chiesta l'autorizzazione al G.D. a concludere l'atto notarile in assenza di conformità catastale trattandosi di vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f.

Limitatamente al fabbricato C) – stante l'abusività insanabile dello stesso (ed i connessi obblighi di demolizione) poiché non risulta edificato entro i termini previsti dalla legge 47/1985 contrariamente a quanto indicato nella stessa domanda di condono, nonché in considerazione dell'azione giudiziaria incardinata attualmente pendente avanti la C.A. di Roma Nrg. 1325/2024 – la cessione sarà a carattere aleatorio, ponendo in capo all'acquirente l'alea dell'acquisto del bene, a rischio e pericolo dell'acquirente ai sensi del comma 2 dell'art. 1488 c.c.

Trattandosi di vendita coattiva effettuata mediante l'utilizzo dello strumento della procedura competitiva previsto dalla legge fallimentare art. 107, primo comma, l.f., con svolgimento di vendita e gara telematica con modalità asincrona e stipula atto notarile per il trasferimento la stessa è stata autorizzata:

a) in assenza di allegazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE);

b) nello stato di fatto dell'intero complesso immobiliare rilevato dal tecnico della procedura nel 2018 e (dopo l'aggiudicazione definitiva e prima del rogito di vendita) con successivo aggiornato rilievo sullo stato di fatto di quanto in vendita da parte del tecnico della procedura, con eventuale conseguente richiesta di autorizzazione al G.D. a concludere l'atto notarile in assenza della conformità catastale rilevata;

c) con riferimento a quanto disposto dalla normativa urbanistica/edilizia vigente, richiamato il contenuto delle relazioni di consulenza tecnica e loro allegati redatte dall'Ing. Paolo Gratteri (in data 01.10.2018, in data 27.05.2019, in data 05.11.2021, in data 18.03.2025 ed in data 17.09.2025), 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 "*FALL N.409/2014 ARCOBALENO IMMOBILIARE SRL*" alle coordinate bancarie IBAN IT IT 09 Y 02008 05340 000103311531, specificando nella causale "*Fallimento n. 409/2014 cauzione offerta";* di tale pagamento l'offerente dovrà dare immediata comunicazione al curatore fallimentare all'indirizzo pec f409.2014roma@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 12/01/2027 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 20/01/2027 avrà inizio la gara telematica che terminerà il giorno 04/02/2027 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.409/2014 ARCOBALENO IMMOBILIARE SRL*" alle coordinate bancarie IBAN IT 09 Y 02008 05340 000103311531, specificando nella causale "*Fall.to n. 409/2014 saldo prezzo*"; prima di effettuare il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec f409.2014roma@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

f409.2014roma@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 **15 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, quali – a titolo meramente indicativo – il rilascio di aggiornato certificato di destinazione urbanistica e nuovo rilievo dello stato di fatto dell'intero complesso immobiliare e relative certificazioni/autorizzazioni in merito alla corrispondenza o meno ai dati catastali e planimetrie depositate in catasto;

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. Federico Elicio), 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. 409/2014 ARCOBALENO IMMOBILIARE SRL*";

In questo caso, l'aggiudicatario dovrà comunicare al curatore fallimentare all'indirizzo pec f409.2014roma@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. Federico Elicio; tale comunicazione al curatore, inoltre, dovrà avvenire almeno **20 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 2% sul prezzo di aggiudicazione oltre oneri di legge ed i e costi amministrativi omnicomprensivi 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. Federico Elicio**, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, con studio in Roma via Claudio Monteverdi n. 20, tel. 06/87165078 – fax 06/94443987), i cui onorari (determinati in **€ 20.000,00** 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 dichiara, inoltre, di aver preso visione e di essere consapevole del contenuto delle richiamate relazioni di consulenza tecnica redatte dell'Ing. Paolo Gratteri in data 1.10.2018, in data 27.05.2019, in data 05.11.2021, in data 18.03.2025 ed in data 17.09.2025 nonché di aver effettuato anche tramite propri tecnici – a conferma di quanto rilevato nelle dette relazioni – gli accertamenti urbanistici, edilizi e catastali dei beni immobili oggetto di vendita e di non sollevare eccezioni in proposito";

17) 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 delle relazioni del tecnico nominato dalla procedura, Ing. Paolo Gratteri, redatte in data 01.10.2018 (compresi n. 24 allegati), in data 27.05.2019 (compresi n. 6 allegati), in data 05.11.2021 (comprensiva di n. 5 allegati), in data 18.03.2025 (compresi allegati) ed in data 17.09.2025 (compresi di n. 2 allegati) acquisite agli atti della procedura, la parte venditrice dichiara – e la parte acquirente prende atto – che non sussiste regolarità urbanistico-edilizia.*

La parte Acquirente dichiara di essere pienamente consapevole dell'attuale situazione urbanistico-edilizia di quanto in contratto, delle domande di condono in corso e del loro stato e che di ciò è stata data idonea informazione e pubblicità nell'avviso di vendita ed a mezzo delle richiamate relazioni tecniche.

Nel particolare, la parte Acquirente dichiara di essere consapevole ed accettare che dovrà istruire a proprio onere e carico gli iter delle domande di condono in corso, con le integrazioni necessarie che verranno richieste dagli uffici competenti, e che dovrà provvedere alla demolizione, a proprio onere e carico di costi, delle unità immobiliari/fabbricati o parte di essi che non potranno essere oggetto di sanatoria ed indicati nelle relazioni dell'Ing. Paolo Gratteri, il tutto senza alcun rivalsa nei confronti della procedura fallimentare venditrice.

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; in merito alle formalità relative alla trascrizione dei contratti di locazione, la sottoscritta produrrà all'aggiudicatario la copia conforme della sentenza passate in giudicato relativa alla risoluzione dei contratti stessi e sarà onere del futuro acquirente provvedere ai relativi annotamenti e costi presso la conservatoria competente;

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 dei beni immobili compresi 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 dei beni immobili compresi 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.;** ogni altra informazione, anche relativa allo stato dei procedimenti giudiziari, potrà essere resa dal curatore fallimentare (PEC: **f409.2014roma@pecfallimenti.it; avv.marina@bellonistudiolegale.it**; tel. 06/99701643).

Roma, 23.11.2026

Il Curatore Fallimentare
Avv. Marina Belloni

BELLONI MARINA
2026.11.23 12:10:26
CN=BELLONI MARINA
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI ROMA
2.5.4.97=VATIT-80230130587