TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

Liquidazione Giudiziale n. 344/2025: C.E.CO. P Soc. Coop. In liq.ne
Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone
Curatore: Avv. Barbara Pannuti

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Barbara Pannuti, Curatore della L.G. 344/2025 della Società **C.E.CO. P Soc. Coop. In liq.ne** nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma (RM) Viale Angelico 38 - Pec della Procedura lg344.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it, nell'ambito delle attività della liquidazione dell'attivo

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 **29/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Della seguente unità immobiliare:

Lotto 3

Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile (cat. C/2 – locale di deposito) ubicato a Carmagnola (TO) – via Erminio Macario n. 1, piano 4. Censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030, subalterno 47, Cons. 168 mq – Rendita catastale 347,06.

Asta: 29/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 26/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 9.840,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Offerta Minima: € 7.380,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Rilancio minimo: € 500,00
Cauzione: 10% della Base d'asta

Lotto 4

Bene N° 4 - Box auto (cat. C/6 - autorimesse) ubicato a Cigliano (VC) – via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1. Censito presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514, subalterno 15, Cons. 17 mq – Rendita catastale 43,02.

Asta: 29/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 26/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 6.720,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Offerta Minima: € 5.040,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Rilancio minimo: € 300,00
Cauzione: 10% della Base d'asta

Lotto 5

Bene N° 5 - Ufficio (cat. A/10 - uffici) ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T- S1. Censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 64, Cons.3,5 vani – Rendita catastale 1.952,21. All'interno dell'ufficio sono presenti arredamenti per l'ufficio meglio identificati nella perizia allegata.

Asta: 29/01/2027 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 26/01/2027 alle ore 12:00
Base d'asta: € 73.440,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva + **Spese amministrative € 500,00 oltre iva.**
Offerta Minima: € 55.080,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva
Rilancio minimo: € 1.000,00
Cauzione: 10% della Base d'asta

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima redatte dall'Arch. Niccolò Serione alle quali si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicate sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA☒

1) 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 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;
- **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 (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) 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).

2) 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 anticipatamente la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto corrente di PBG S.r.l. avente coordinate IBAN **IT 73 T010 3039 5510 0000 0787 188 – Monte dei Paschi** specificando nella causale "L.G. n. 344/2025 C.E.CO. P Soc. Coop. In liq.ne cauzione lotto (_____)". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 25/01/2027**, 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, 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 delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 26/01/2027 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 29/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

Il giorno della procedura competitiva di vendita l'offerente telematico, che avrà presentato domanda d'iscrizione online, parteciperà alla gara collegandosi tramite la piattaforma telematica PBG.Fallco (https://pbg.fallcoaste.it) senza il bisogno di essere fisicamente presente. Sarà in ogni caso possibile aggiudicare al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.
Le buste saranno aperte, in collegamento con gli offerenti online, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.
Si rende noto che qualora pervenga un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 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.
https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni- partecipazione-fallcoaste.html

3) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 150 giorni successivi all'aggiudicazione.

4) Aggiudicazione.

Laddove pervengano più offerte, si svolgerà la gara telematica tra gli offerenti secondo la modalità "asincrona telematica", così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015. Il bene verrà aggiudicato all'utente che, alla scadenza del termine concesso per la gara, avrà presentato l'offerta più elevata.

Nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento in fase di gara, i beni saranno aggiudicati in favore del soggetto che abbia formulato l'offerta più elevata nella fase precedente alla gara.

Nel caso in cui più soggetti abbiano formulato offerte di pari importo, i beni saranno aggiudicati secondo il seguente criterio:

- priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 CCII il giudice, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Ai sensi dell'art. 217 CCII, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito; **pertanto, per il perfezionamento dell'aggiudicazione a un prezzo inferiore rispetto a quello base, sarà necessario il visto del Giudice Delegato**.

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

5) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario presso il conto corrente della Procedura di "**Liquidazione Giudiziale nr. 344/2025 – C.E.CO.P Soc. Coop. In Liquidazione**" alle coordinate **IBAN IT77S0832703399000000028449** entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore ai sensi del successivo punto 10.

6) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 5.

7) Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio Natalia Sgromo di Roma o, in caso di eventuale indisponibilità, a rogito do altro Notaio designato dal Curatore nel circondario di Roma. In particolare, l'aggiudicatario è

tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, eventuale documentazione necessaria per la vendita tra cui l'APE e le eventuali attestazioni di conformità a cura del tecnico che sarà individuato dal Curatore, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG S.r.l. 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 5 gg dall'aggiudicazione.

8) 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), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 3.

9) Il Giudice delegato, avvenuta la stipula 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 presenti sull'immobile. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

10) che PBG S.r.l. informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Successivamente, all'esito del versamento del saldo prezzo, il Curatore comunicherà la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

11) 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 immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni;

12) i beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

13) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;

14) tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario;

15) che il presente avviso e disciplinare di vendita, la perizia di stima e valutazione degli 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;

16) 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;

17) 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;

18) 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, 24/11/2026

Il Curatore

Firmato digitalmente da: PANNUTI BARBARA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE AVVOCATI ROMA
Data: 24/11/2026 19:31:25