TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 1068/2014 Rodi Costruzioni e Impianti S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia de Bernardin

Curatore Fallimentare: Avv. Matteo Briasco

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Matteo Briasco Curatore del Fallimento n. 1068/2014 della Rodi Costruzioni e Impianti S.r.l. in Liquidazione nominato dal Tribunale di Roma con studio in Roma, Via Giunio Bazzoni n. 15, tel. 06 89474183 Pec della procedura f1068.2014roma@pecfallimenti.it nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento della procedura competitiva sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **22/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

del seguente compendio immobiliare:

Diritti di proprietà superficiaria e di utilizzo, per la durata di 50 anni decorrenti dal 10.08.1998, sui seguenti beni immobili siti all'interno del Porto Turistico di Roma – Loc. Ostia Lido, Lungomare Duca degli Abruzzi n. 84:

- posto barca identificato nella planimetria allegata all'atto di acquisto di cui appresso con il n. 344 nel pontile G (VIII).
- posto auto n. 1643 distinto in NCEU del Comune di Roma, con cat. C/6, al foglio 1092, p.lle 41 e 71;

Asta: 22/01/2027 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 19/01/2027 alle ore 12:00

Base d'asta: € 20.000,00 oltre iva se dovuta e diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

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.

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.

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

◊ versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **Fall. 1068/2014 Rodi Costruzioni e Impianti S.r.l. in liquidazione** alle coordinate **IBAN: IT11D0538703234000049219857** specificando nella causale "Fallimento 1068/2014 Rodi Costruzioni e Impianti Srl in Liquidazione cauzione"

◊ Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 19/01/2027**, 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 documenti 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, e la sottoscrizione di ciascuna pagina dello stesso per presa visione e accettazione.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 19/01/2027 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 email 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 22/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Il rilancio sarà libero dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 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 ed eventuale offerta migliorativa**.

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 assegno circolare o bonifico bancario sul conto intestato al "**Fall. n. 1068/2014 Rodi Costruzioni e Impianti S.r.l. in liquidazione"** alle coordinate Bancarie **IBAN: IT11D0538703234000049219857** nel termine massimo di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

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 entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4 dovranno essere versate le spese conseguenti di cui al successivo punto 6).

6) Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Pellegrini con studio in Roma, Via Sabotino n. 45. 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, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta, calcolati nella misura del 3% sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 5 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive 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, ove ed entro i limiti in cui ciò sia consentito dalla legge ed ove l'emissione dell'ordine di cancellazione rientri nei poteri di esso Giudice Delegato avendo riguardo alla natura delle formalità esistenti, 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 informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica;

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 e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In particolare, il Curatore fa presente che:

a) il compendio immobiliare posto in vendita (e, più in generale, l'intero Porto Turistico di Ostia) è attualmente gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1:

- trascrizione del 29 luglio 2015 (al n. 57838 R.P.) di atto giudiziario – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO;

- trascrizione del 27 luglio 2016 (al n. 60850 R.P.) di atto Esecutivo o Cautelare – SEQUESTRO EX ART. 20 D.LGS. 159/2011;

- trascrizione del 8 febbraio 2019 (al n. 10270 R.P.) di atto Esecutivo o Cautelare di confisca;

- annotazione del 5 agosto 2021 n. 12060 di Confisca definitiva.

b) il Consiglio Direttivo dell'Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati, con delibera in data 18.3.2022, ha dichiarato, ai sensi del comma 15 ter, art. 48 D.Lgs 159/2011, la natura aziendale del compendio immobiliare e ordinato la cancellazione del decreto di confisca con provvedimento ANBSC – Prot. Interno N. 0048357 del 22.07.2022, e pertanto il provvedimento di confisca, allo stato ancora formalmente trascritto ed annotato, sarà oggetto di cancellazione non appena la predetta Agenzia ne avrà concordato con la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 le concrete modalità operative.

c) la dichiarazione di integrale conoscenza del presente disciplinare e la sottoscrizione, per presa visione ed accettazione, di ogni sua pagina all'atto della presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto comportano, tra l'altro, la integrale conoscenza ed accettazione, da parte dell'offerente, di quanto riportato ai precedenti punti a) e b), e la espressa manleva della Curatela rispetto ad ogni eventuale responsabilità in ordine a qualsiasi eventuale e possibile conseguenza dannosa che dovesse derivare al futuro aggiudicatario/acquirente dall'esistenza delle suddette formalità, anche qualora alle stesse, contrariamente a quanto ordinato da ANESC con il provvedimento del 22.07.2022 richiamato al precedente punto b), non dovesse seguire la relativa cancellazione ed anzi dovesse essere dato corso ai provvedimenti giudiziari ad esse relativi.

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 e disciplinare di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;

13) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

14) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

15) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Roma, 19/11/2026

Il Curatore Fallimentare