

Fallimento n. 103/2019: GPS COSTRUZIONI E FINANZA SRL

Giudice Delegato: Dott. CLAUDIO TEDESCHI

Curatore Fallimentare: Avv. MATTEO BRIASCO, Dott. CLAUDIO SANTINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I sottoscritti Avv. Matteo Briasco e Dott. Claudio Santini, Curatori Fallimentari del Fallimento n. 103/2019 della società "GPS Costruzioni e Finanza Srl" C.F. 0146683047, nominati dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Giunio Bazzone 15 e Viale B. Buoizzi 5, Pec della procedura [f103.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f103.2019roma@pecfallimenti.it) nel quadro delle attività del fallimento

AVVISANO 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 27/06/2025 dalle ore 12:00 alle ore 13:00, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Delle seguenti unità immobiliari in LOTTO UNICO:

*Terreni (oltre a n. 2 fabbricati fatiscenti di cui uno trasferito in quota intera e uno in quota parte del 31%) situati nel Comune di ALBANO LAZIALE (RM) località "Pavona" di proprietà della "GPS COSTRUZIONI E FINANZA Srl" precisamente in Via Casette snc.*

Identificazione catastale al NCT del comune di Albano Laziale, foglio 11, quote come di seguito descritte:

- **quota 100%** di proprietà delle particelle 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, **1565**, 1566 per una superficie totale di Ha 01.43.70;  
Si precisa che sulla particella 1565 insiste il primo fabbricato fatiscente in pessime condizioni di manutenzione, censito al NCEU alla P.lla 1370 senza sub., che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 43 e sua regolarità catastale in perizia).
- **quota 31%** di proprietà delle particelle 1535, **1536**, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, **1543**, 1544, **1545**, **1546**, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1574 per una superficie totale di Ha 05.87.97;  
Si precisa che sull'area di sedime della particella 1536 insiste il secondo fabbricato fatiscente in pessime condizioni di manutenzione, non riportato in mappa e non censito né al NCT né al NCEU, che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile n. 41 in perizia e sua regolarità catastale).

Si precisa altresì che sulle particelle 1543, 1545, 1546, facenti parte di questa quota, insiste area di sedime di "fabbricato demolito" e porzione della corte annessa tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48 subb. 1 (corte annessa) e 2 (fabbricato). Poiché allo stato il fabbricato non è più esistente, necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 42 in perizia e sua regolarità catastale).

*Terreni (oltre ad un fabbricato fatiscente trasferito in quota parte del 25%) situati nel Comune di ALBANO LAZIALE (RM) località "Pavona" di proprietà della "GPS COSTRUZIONI E FINANZA Srl" e precisamente in Via Casette snc.*

Identificazione catastale al NCT del comune di Albano Laziale, foglio 11, quote come di seguito descritte:

- **quota 100%** di proprietà delle particelle **1567**, 1568, **1569**, **1570**, 1571 per una superficie totale di Ha 00.88.99;  
Si precisa che sulle particelle 1567, 1569, 1570, facenti parte di questa quota, insiste porzione della corte annessa a "fabbricato demolito" a tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48 subb. 1 (corte annessa) e 2 (fabbricato), che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 42 in perizia e sua regolarità catastale).

- **quota 25%** di proprietà delle particelle 1535, **1536**, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, **1543**, 1544, **1545**, **1546**, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1574 per una superficie totale di Ha 05.87.97;

Si precisa che sull'area di sedime della particella 1536 insiste il fabbricato fatiscente in pessime condizioni di manutenzione, non riportato in mappa e non censito né al NCT né al NCEU, che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile n. 41 in perizia e sua regolarizzazione catastale).

Si precisa altresì che sulle particelle 1543, 1545, 1546, facenti parte di questa quota, insiste area di sedime di "fabbricato demolito" e residua corte annessa a tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48 subb. 1 (corte annessa) e 2 (fabbricato). Poiché allo stato il fabbricato non è più esistente, necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 42 in perizia e sua regolarità catastale).

*Terreni (oltre ad un fabbricato fatiscente trasferito in quota parte del 6%) situati nel Comune di ALBANO LAZIALE (RM) località "Pavona" di proprietà della "GPS COSTRUZIONI E FINANZA Srl" e precisamente in Via Casette snc.*

Identificazione catastale al NCT del comune di Albano Laziale, foglio 11, quote come di seguito descritte:

- **quota 100%** di proprietà delle particelle 1538, 1572, 1573 per una superficie totale di Ha 01.34.79;  
- **quota 6%** di proprietà delle particelle 1535, **1536**, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, **1543**, 1544, **1545**, **1546**, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1574 per una superficie totale di Ha 05.87.97;

Si precisa che sull'area di sedime della particella 1536 insiste il fabbricato fatiscente in pessime condizioni di manutenzione, non riportato in mappa e non censito né al NCT né al NCEU, che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile n. 41 in perizia e sua regolarità catastale).

Si precisa altresì che sulle particelle 1543, 1545, 1546, facenti parte di questa quota, insiste area di sedime di "fabbricato demolito" e porzione della corte annessa tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48 subb. 1 (corte annessa) e 2 (fabbricato). Poiché allo stato il fabbricato non è più esistente, necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 42 in perizia e sua regolarità catastale).

*Terreni (oltre ad un fabbricato fatiscente trasferito in quota parte del 38%) situati nel Comune di ALBANO LAZIALE (RM) località "Pavona" di proprietà della "GPS COSTRUZIONI E FINANZA Srl" e precisamente in Via Casette snc.*

Identificazione catastale al NCT del comune di Albano Laziale, foglio 11, quote come di seguito descritte:

- quota 100% di proprietà della particella 1558 per una superficie totale di Ha 02.14.88;
- quota 38% di proprietà delle particelle 1535, **1536**, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, **1543**, 1544, **1545**, **1546**, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1574 per una superficie totale di Ha 05.87.97;

Si precisa che sull'area di sedime della particella 1536 insiste il fabbricato fatiscente in pessime condizioni di manutenzione, non riportato in mappa e non censito né al NCT né al NCEU, che necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile n. 41 in perizia e sua regolarità catastale).

Si precisa altresì che sulle particelle 1543, 1545, 1546, facenti parte di questa quota, insiste area di sedime di "fabbricato demolito" e porzione della corte annessa tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48 sub. 1 (corte annessa) e 2 (fabbricato). Poiché allo stato il fabbricato non è più esistente, necessita di regolarizzazione catastale (Vedasi immobile 42 in perizia e sua regolarità catastale).

Asta: 27/06/2025 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 24/06/2025 alle ore 16:00

Base d'asta: € 105.000,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva se dovuta

Rilancio minimo: € 5.000,00

Cauzione minima: € 15.750,00 (15% della base d'asta)

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima allegata del Geom. Sergio Cruciani al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [pbgsrl.it](http://pbgsrl.it) e <http://pbg.fallcoaste.it>

Le offerte, non inferiori al prezzo indicato, dovranno essere accompagnate da cauzione pari al 15% del prezzo offerto.

Alla vendita non sarà applicabile l'art. 571 c.p.c. previsto per la presentazione di offerte con diminuzione del 25% del prezzo base.

**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, sul portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) 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 15% del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato al Fall. N. 103/2019 GPS Costruzioni e Finanza Srl" o in alternativa a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato al Fallimento recante il seguente IBAN IT 24 M 08327 03399 000000026546. Le cauzioni dovranno pervenire entro le ore 16:00 del giorno 24/06/2025, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare la documentazione per la partecipazione;
- ◇ 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 assegno circolare depositato o copia bonifico eseguito;
  - ◇ 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 notariali inerenti alla procedura di vendita.

**Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 24/06/2025 alle ore 16:00.**

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 27/06/2025 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](https://pbg.fallcoaste.it) nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

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. A seguito della presentazione dell'offerta in aumento, da depositarsi presso la società PBG srl con le medesime modalità sopra specificate per l'offerta di partecipazione alla vendita, si procederà ad un nuovo esperimento di vendita esteso a tutti previa effettuazione di tutte le formalità già previste. L'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento a cui verrà comunicato il nuovo esperimento di vendita non dovranno presentare ulteriore offerta e/o domanda di partecipazione, ma dovranno registrarsi presso il portale di PBG srl per partecipare all'asta.

Qualora vi sarà un'unica offerta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente, senza applicare il rilancio minimo stabilito per il lotto oggetto di vendita.

**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 sul conto intestato al **Fall. N. 103/2019 GPS Costruzioni e Finanza Srl** alle coordinate oppure tramite Assegno circolare intestato al **Fallimento N. 103/2019 GPS Costruzioni e Finanza Srl** nel termine di 90 giorni dall'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 contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto.
- 6) Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione. Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario, nel conto corrente intestato al fallimento. In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

7) La consegna dei beni avverrà subito dopo la stipula dell'atto notarile di compravendita con Rogito del Notaio Dott. Andrea De Nicola con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n. 285. Inoltre, 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, onorari notarili, per la registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, trascrizione e voltura dell'atto stesso, la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. La procedura si farà carico dell'IMU e della TASI per il periodo dalla data di fallimento alla data dell'atto di compravendita. Inoltre i costi a carico della Curatela saranno quelli relativi alle spese di pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (a cura del commissionario PBG S.r.l.) e sul sito Aste Giudiziarie ed alle spese di notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti. Tutti gli altri oneri (compreso il compenso del commissionario) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta del 3 % oltre Iva, entro 15 gg dall'aggiudicazione definitiva.

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 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.

9) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo 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

10) che la PBG Srl 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;

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 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;

12) 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;

13) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it), [www.astregiudiziarie.it](http://www.astregiudiziarie.it) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e <https://pvp.giustizia.it>;

14) 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;

15) 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;

16) 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](mailto:pbgsrl@postecert.it).

Roma, 15/04/2025

I Curatori Fallimentari

