

Fallimento n. 521/2022: Edilizia Albanese 98 S.r.l. – C.F.: 04198371009 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore Fallimentare: Dott. Claudio Santini

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Claudio Santini, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 521/2022 della società Edilizia Albanese 98 S.r.l. nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via B. Buozzi 5, Tel. 0680693292, Pec della procedura [f521.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f521.2022roma@pecfallimenti.it) nel quadro delle attività del fallimento

### AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgognini 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 20/11/2024 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la

### VENDITA COMPETITIVA

Delle seguenti unità immobiliari:

*Compendio Immobiliare composto da N. 5 Immobili sito nel Comune di Marino (Rm) costituito da Villa e relative aree di pertinenza:*

#### IMMOBILE N.1

L'immobile principale è composto da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su tre piani fuori terra, collegati tra loro attraverso vano scale interno e di una piccola corte pertinenziale antistante al quale il fabbricato è catastalmente graffato. Riepilogo dati catastali: Foglio 36, particella 85 subalterno 501, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq 323, R.C. € 1917,35, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°-2° intestato a \*\*\*\*\*

#### IMMOBILE N.2

L'immobile secondario è composto da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su due piani fuori terra, oltre ad una piccola corte pertinenziale che lo circonda per tre dei quattro lati, alla quale il fabbricato è catastalmente graffato. Riepilogo dati catastali: Foglio 36, particella 85 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, superficie catastale mq 76, R.C. € 154,94, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°- intestato a \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILE N.3

Trattasi di terreno con qualità catastale pascolo; Confina nel suo complesso con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 364, con le particelle 85,102, 120 e 184 facenti parte del medesimo compendio immobiliare. Riepilogo dati catastali: Foglio 36 particella 63, qualità pascolo di classe 5, superficie HA 00.19.70 Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,10 intestato ad \*\*\*\*\*

### ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILE N.4

Trattasi di terreno con qualità catastale vigneto; Confina nel suo complesso con la particella 176, con la particella 364, con le particelle 63 e 102 facenti parte del medesimo compendio immobiliare. Riepilogo dati catastali: Foglio 36 particella 120, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.15 Reddito Dominicale € 7,37, Reddito Agrario € 3,79 intestato ad \*\*\*\*\*

### ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILE N.5

Trattasi di terreno con qualità catastale vigneto; Confina nel suo complesso con le particelle 176, 258, 341, 304, 342, 343, con la Via Albert Bruce Sabin, con le particelle 63, 85 e 102 facenti parte del medesimo compendio immobiliare, con la particella 105, salvo altri. All'interno del terreno, si rileva la presenza di un manufatto di circa 9,50 mq verosimilmente adibito a stalla, situato nella parte retrostante il fabbricato secondario a ridosso del confine con la particella 258. Riepilogo dati catastali: Foglio 36 particella 184, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.70 Reddito Dominicale € 7,86, Reddito Agrario € 4,04 intestato ad \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

### Immobile libero.

Asta: 20/11/2024 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 15/11/2024 alle ore 12:00

Base d'asta: € 308.061,98 oltre iva se dovuta + diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: € 10.000,00

Cauzione: € 61.612,40 (20% della base d'asta)

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

## DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

### 1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

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

◇ versare la cauzione, pari al 20% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **Fall. Edilizia Albanese 98 S.r.l.** alle coordinate **IBAN: IT42S0569603227000005466X58** c/o **Banca popolare di Sondrio** specificando nella causale "Fallimento n. 521/2022 cauzione". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 15/11/2024**, 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 notariili inerenti alla procedura di vendita.

**Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 15/11/2024 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 dalle ore 12:00 del giorno 20/11/2024 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.**

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

**<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>**

#### **2) Irrevocabilità dell'offerta.**

L'offerta presentata nella vendita è **IRREVOCABILE** sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

### 3) **Aggiudicazione.**

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato con spese a carico dell'aggiudicatario.

## **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fallimento n. 521/2022 **Edilizia Albanese 98 S.r.l.**" oppure tramite Bonifico Bancario alle coordinate **IBAN: IT42S0569603227000005466X58 c/o Banca popolare di Sondrio** entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore Fallimentare ai sensi del successivo punto 9.
  - 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.
  - 6) Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio Andrea De Nicola avente studio professionale in Roma, via Cola di Rienzo n. 285. 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, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura, ivi comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili, così come risultante dal certificato ventennale a suo completo carico. È altresì a carico dell'aggiudicatario – qualora richiesta – la produzione di certificazione APE.
- L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.

7) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.

8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

#### RENDE NOTO

9) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

10) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

12) che il presente avviso 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 sui siti internet [www.pbgsl.it](http://www.pbgsl.it) [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) <https://pvp.giustizia.it> [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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: [pbgsl@postecert.it](mailto:pbgsl@postecert.it).

Roma, 24/09/2024

Il Curatore Fallimentare

