

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 444/2016: Soc. Euro Gem Costruzioni Srl

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Curatore Fallimentare: Avv. Matteo Briasco

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Matteo Briasco, Curatore Fallimentare del Fallimento n. 444/2016 della società Euro Gem Costruzioni Srl, nominato dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via Giunio Bazzone 15 - 00195, tel. 063700320/fax 068081583 Pec della procedura f444.2016roma@pecfallimenti.it, nel quadro delle attività del fallimento

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 06/06/2019 dalle ore 12:00 alle ore 16:00, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Terreni edificabili siti in Roma, zona Morena, Loc. "Centroni", Via del Fosso di S. Andrea – Via di Quarto Rubbie – Via Alserio, ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato di Zona "O" - n. 36, Comparto Edificatorio "C1", distinti in NCT del Comune di Roma al foglio 1013, particelle 1387 di mq. 56, 1441 di mq. 60, 1443 di mq. 40, 1444 di mq. 168, 1445 di mq. 78, 1451 di mq. 50, 1454 di mq. 35, 1458 di mq. 660, 1477 di mq. 160, 1478 di mq. 26, 1480 di mq. 240, 1481 di mq. 618, 1489 di mq. 97, 1659 di mq. 1220, 1661 di mq. 977; 1663 di mq. 95, 1665 di mq. 45; con i diritti edificatori ad essi relativi per complessivi 6800,00 mc., attribuiti alla società fallita e parzialmente utilizzati per la realizzazione dell'iniziativa edificatoria di cui alla pendente domanda di rilascio di P.d.c. n. 112717 del 18.11.2013 per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale composto da n. 35 unità abitative con annesse cantine. I diritti edificatori compresi nella vendita, pari a complessivi 6800,00 mc., rappresentano l'integralità della cubatura edificabile spettante alla Euro Gem Costruzioni S.r.l. in virtù della convenzione urbanistica del 26.6.2012 richiamata nella perizia di stima ed alla stessa allegata; e comprendono anche i diritti edificatori riferiti ai terreni distinti con le particelle nn. 1658, 1660, 1662 e 1664 del foglio 1013, anch'essi intestati alla società fallita ma non formanti oggetto di trasferimento".

Asta: 06/06/2019 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 30/05/2019 alle ore 12:00

Base d'asta: € 307.200,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 15.000,00

Cauzione: € 30.720,00 (10% della base d'asta)

LOTTO 2

Appartamento in villino a schiera edificio "B" int. "D", con annesso box auto int. 10, in Roma, zona Morena, loc. Centrone, Via del Fosso di S. Andrea snc-Via Rozzano. L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 1013, particella 1421 sub 5, cat. A/2, vani 7, superficie mq. 121 (di cui 114 coperti), piani S1-T-1-2, r.c. Euro 1.138,79 (l'appartamento) ed al foglio 1013, particella 1421 sub 23, cat. C/6, superficie mq. 19, piano S1, r.c. Euro 79,90 (il box). Attualmente occupato senza titolo. Si segnala che i terreni sui quali la società fallita ha edificato (tra gli altri) l'immobile oggetto di vendita sono gravati da trascrizioni di tre domande giudiziali di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., tutte riferite ad unità immobiliari diverse rispetto a quella posta in vendita.

Asta: 06/06/2019 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 30/05/2019 alle ore 12:00

Base d'asta: € 113.050,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 6.000,00

Cauzione: € 11.305,00 (10% della base d'asta)

LOTTO 4

Box auto sito in Roma, zona Morena, Loc. Centrone, Via di Quarto Rubbie s.n.c., Edificio A, piano seminterrato, int. 24. L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 1013, particella 1420 sub 53, cat. C/6, superficie catastale mq. 16, piano S1, r.c. Euro 56,40. L'immobile è libero.

Asta: 06/06/2019 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 30/05/2019 alle ore 12:00

Base d'asta: € 8.847,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 500,00

Cauzione: € 884,70 (10% della base d'asta)

LOTTO 5

Box auto sito in Roma, zona Morena, Loc. Centrone, Via di Quarto Rubbie s.n.c., Edificio A, piano seminterrato, int. 26. L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 1013, particella 1420 sub 55, cat. C/6, superficie catastale mq. 179, piano S1, r.c. Euro 366,58. L'immobile è libero.

Asta: 06/06/2019 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 30/05/2019 alle ore 12:00

Base d'asta: € 49.562,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 2.500,00

Cauzione: € 4.956,20 (10% della base d'asta)

LOTTO 6

Posto auto scoperto sito in Roma, zona Morena, Loc. Centrone, Via di Quarto Rubbie s.n.c., Edificio A, piano terra, int. 1 L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Roma al foglio 1013, particella 1420 sub 80, cat. C/6, superficie catastale mq. 12, piano T, r.c. Euro 26,03. L'immobile è libero.

Asta: 06/06/2019 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 30/05/2019 alle ore 12:00

Base d'asta: € 2.867,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 150,00

Cauzione: € 286,70 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta della DD&P De Marinis, De Pinedo & Partners, alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e 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 10% dell'offerta minima (base d'asta), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Fallimento n. 444/2016 Euro Gem Costruzioni Srl** alle coordinate IBAN: IT86 J020 0805 3400 0010 4364 910 specificando nella causale "Fallimento n. 444/2016 Lotto.....". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 30/05/2019**, 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 30/05/2019 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 06/06/2019 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 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 della durata di 7 (sette) giorni tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente 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 uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fallimento Euro Gem Costruzioni Srl", 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 incaricato Andrea De Nicola avente studio professionale ubicato a Roma, Via Cola di Rienzo n. 285 Tel. 066861397. 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. 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 gg 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 sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.falcoaste.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, 03/04/2019

Il Curatore Fallimentare
