

TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 827/2018: Aspen S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore Fallimentare: Avv.to Oreste Michele Fasano

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Oreste Michele Fasano, Curatore del Fallimento n. 827/2018 della società Aspen S.r.l. in liquidazione, nominato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 848 del 26.11.2018, con studio in Roma, Lungotevere delle Navi 30, tel. 063201828/fax 0632500754, Pec della procedura f827.2018aspen@pec.it, in esecuzione delle attività di liquidazione 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 **24/07/2025** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO - Terreni siti in Ponte nelle Alpi (BL) e Alpago (BL).

- **Terreno** “seminativo” sito in Ponte nelle Alpi (BL) ed ivi censito al N.C.T., fg. 48, part. 600, are 1 ca 30, classe 2, R.D. 0,54 e R.A. 0,37.
- **Terreno** in Comune di Alpago (BL), sezione Pieve di Alpago, ed ivi censito al N.C.T., fg. 4, part. 59, suddiviso in porzione AA “prato” di are 89 ca 60, classe 5, R.D. 8,33 e R.A. 9,25, e porzione AB “pascolo” di are 6 ca 00, classe 1, R.D. 0,19 e R.A. 0,06, per un totale di are 95 ca 60, R.D. 8,52 e R.A. 9,31.
- **Terreno** “seminativo” sito in Comune di Alpago (BL), sezione Pieve di Alpago, ed ivi censito al fg. 22, part. 648, are 19 ca 80, classe 2, R.D. 8,18 e R.A. 5,62.

Asta: 24/07/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 21/07/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 33.600,00 + diritti d'asta del 3% oltre IVA

Rilancio: € 2.000,00

Cauzione: € 3.360,00 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Luca Biadolla, alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it>, www.pbgsrl.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 asta telematica sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Fall. n. 827/2018 Aspen Srl in liq.ne** alle coordinate **IBAN: IT50B0200805340000106415465** specificando nella causale "Fallimento n. 827/2018 cauzione Lotto Unico.....". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 21/07/2025**, 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** e proseguire 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 l'elenco dei documenti da allegare:

- copia del bonifico bancario;
- copia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente se 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, della perizia di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti la procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 21/07/2025 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verificata la **validità della cauzione** e la **correttezza dei documenti allegati**, in caso non vi siano errori, invierà un **codice PIN**, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente, da utilizzare per l'inserimento dell'offerta ed eventuali rilanci.**

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a quando il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Dalle ore 12:00 del giorno 24/07/2025 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

Nel 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, al seguente *link*:

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

2) Irrevocabilità dell'offerta.

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

3) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva qualora nei successivi 10 (dieci) giorni non dovesse pervenire alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa di importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In tal caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesione di offerenti, verrà disposta 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 definitivo di compravendita davanti al 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 del "Fallimento n. 827/2018 Aspen Srl in liq.ne" ovvero, mediante BONIFICO BANCARIO sul conto corrente intestato al **Fall. n. 827/2018 Aspen Srl in liq.ne**, codice **IBAN: IT50B0200805340000106415465**, entro il termine di 120 (centoventi) 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 pubblico di compravendita a Rogito del Notaio Dott. Vincenzo Papi, avente studio professionale in Roma, Via Francesco Cancellieri n. 2, nominato dal Curatore fallimentare. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita l'importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse,

imposte, accessori, spese di cancellazione delle trascrizioni, bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dovranno essere versate le spese di perizia di € 2.940,96 oltre IVA e cassa professionale per il Lotto Unico sul conto corrente bancario intestato al **Geom. Luca Biadolla**. Le relative coordinate bancarie su cui effettuare il versamento saranno tempestivamente comunicate dalla PBG Srl all'aggiudicatario, il quale dovrà indicare la seguente causale: **“spese di perizia Fallimento n. 827/2018 Lotto Unico ____”**. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere alla PBG Srl i diritti d'asta sul prezzo di aggiudicazione, calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, oltre accessori di legge, entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate € 500,00 oltre IVA, di spese amministrative.

- 7) Il mancato versamento entro il termine previsto di cui al precedente punto 4, di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal 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 resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al precedente punto 2).
- 8) Il Giudice delegato, ad avvenuta stipulazione del contratto definitivo (e quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) provvederà ad ordinare con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F. Le spese per la cancellazione delle predette 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 vengono 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 nella 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 proprie cura e spese, 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 la 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.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 degli immobili, 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, 4 giugno 2025

Il Curatore Fallimentare
Avv. Oreste Michele Fasano
