

STUDIO LEGALE
Avv. Andrea Nocera
Mediatore presso la Camera per la Mediazione e la Conciliazione dell'Ordine Forense di
Civitavecchia
Via valdambrini n. 24h –00058 Santa Marinella (RM)
tel. 0766/1796805 – 329/4055487
e-mail: andrea.nocera82@gmail.com – pec: andreanocera@legalmail.it



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Fallimento nr: 28/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Canepa Alice

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

1^ esperimento

Il sottoscritto Avv. Andrea Nocera con studio in Santa Marinella (RM) alla Via Valdambrini n. 24/H, telefono 0766/1796805 mail: andrea.nocera82@gmail.com Pec procedura f28.2020civitavecchia@pecfallimenti.it nominato Curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 04 novembre 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 11 novembre 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

- ❖ **LOTTO 1:** Piena proprietà di un appartamento sito in Comune di Lucoli (AQ), frazione Prato Lonaro I, via del Biancospino n. 1 (catastalmente via Tartaglione snc), posta al piano 4° scala A interno 28, censito al N.C.E.U. del Comune di Lucoli (AQ) al foglio 22, particella 903 sub. 28, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 37, rendita € 201,42 con cantina censita al N.C.E.U. del Comune di Lucoli (AQ) al foglio 22, particella 903 sub. 41, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, superficie catastale mq. 6, rendita € 8,52.
- ❖ **PREZZO BASE:** € 16.000,00 (EURO SEDICIMILA/00)
- ❖ **CAUZIONE:** PARI O SUPERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 500,00 (EURO CINQUECENTO/00)
- ❖ **STATO DI OCCUPAZIONE:** L'IMMOBILE SI PRESENTA LIBERO

- ❖ **LOTTO 2:** ½ della piena proprietà indivisa di un appartamento sito nel Comune di Roma, Il municipio, precisamente nella zona di San Lorenzo, alla Via degli Equi n. 26 piano 1 scala A int. 1, distinto al N.C.E.U. nel Comune di Roma (RM) al foglio 615, particella 41 sub. 4 e particella 42 sub. 17 graffate, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superfice catastale totale mq. 100, rendita € 632,66.
- ❖ **PREZZO BASE:** € 127.000,00 (EURO CENTOVENTISETTEMILA/00)
- ❖ **CAUZIONE:** PARI O SUPERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 3.900,00 (EURO TREMILANOVECENTO/00)
- ❖ **STATO DI OCCUPAZIONE:** OCCUPATO DAL COMPROPRIETARIO ESTRANEO ALLA PROCEDURA

- ❖ **LOTTO 3:** 1/9 della piena proprietà indivisa di immobili siti in Fiumicino (RM) località Focene Via

delle Carenarie 22-24/ Via dei Polpi n 152 costituiti da:

1. Abitazione in Via delle Carenarie n. 22, posta al piano terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fg. 728 P.IIIa 1206 Sub 2-5 graffati z.c. 2 cat. A/4 vani 4 totale superficie catastale 70 mq. r.c. € 423,49;
2. Deposito in Via dei Polpi n. 127, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 728 P.IIIa 1206 Sub. 7 zc. 2 cat. C/2 cl. 3 mq. 32 superficie catastale totale mq. 23 r.c. 87,59;
3. Negozio in Via delle Carenarie n. 24, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 728 P.IIIa 1206 Sub. 4 z.c. 2 cat. C/1 cl. 7 mq. 56 superficie catastale totale mq. 79 r.c. € 1.275,44;
4. Abitazione in Via dei Polpi n. 152, interno 1, piano terra, censita al N.C.E.U. al Fg. 728 P.IIIa 1206 Sub. 503-504 graffati, z.c. 2 cat. A/4 cl. 4 vani 7,5 superficie catastale totale 156 mq. r.c. 794,05;
5. Abitazione in Via dei Polpi n. 152 int. 2 piano terra e Via delle Carenarie n. 22 interno 2 piano primo, censita al N.C.E.U. al Fg. 728 P.IIIa 1206 Sub. 505-506 graffati z.c. 2 cat. A/4 cl. 4 6,5 vani, superficie catastale totale 129 mq. r.c. € 688,18.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 45.888,88 (EURO QUARANTACINQUEMILAOTTOCENTOTTANTOTTO/88)
- ❖ **CAUZIONE:** PARI O SUPERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 1.400,00 (EURO MILLEQUATTROCENTO/00)
- ❖ **STATO DI OCCUPAZIONE:** OCCUPATO DAI COMPROPRIETARI ESTRANEI ALLA PROCEDURA

I suddetti lotti sono analiticamente descritti nelle relazioni di stima, redatte dall'Ing. Katia Merli, depositate nel fascicolo della procedura, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio (da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al bene medesimo.

La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia estimativa redatta dall'esperto stimatore Ing. Katia Merli.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. Per le persone giuridiche è necessario allegare la visura camerale e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 4) Se l'offerente è minorenne, colui che presenta l'offerta per suo conto dovrà necessariamente essere munito, oltre che del proprio documento, anche di copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente nonché della copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inviato alla pec commissionario.edicom@pec.it;
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà

cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare a titolo personale, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima dell'atto di trasferimento del bene, dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale;

- 6) Nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, chi sottoscrive e/o presenta l'offerta dovrà necessariamente essere dotato di procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in suo favore;
- 7) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato (nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato), che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura generale o procura speciale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un pubblico ufficiale), riportante tutti i riferimenti del soggetto nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 8) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 9) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 10) **Che se l'offerta è formulata tramite procuratore legale, cioè avvocato, per persona da nominare**, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni normative ex art 579 co 3 c.p.c., riservandosi la facoltà di indicare, entro 3 giorni alla procedura il nominativo del soggetto in favore del quale l'aggiudicazione dovrà essere intestata (dovrà dichiarare al Curatore nei 3 giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, inoltrando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa). Resta inteso che: **l'offerente rimane personalmente obbligato** fino alla tempestiva ed efficace nomina del terzo; la nomina dovrà essere accompagnata da **tutta la documentazione identificativa richiesta dalla procedura**; in difetto di nomina valida nel termine assegnato, **l'aggiudicazione resterà definitivamente intestata all'Offerente originario**, con ogni conseguenza di legge;
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari o superiore al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**. Si precisa che, in ogni caso,

la presentazione dell'offerta potrà essere autorizzata **solo a seguito della verifica dell'avvenuto accredito della cauzione**, effettuato secondo le modalità sopra indicati. Pertanto, qualora l'utente provveda al versamento della cauzione mediante **bonifico istantaneo** in prossimità del termine ultimo indicato nella scheda di gara l'abilitazione alla formalizzazione dell'offerta/partecipazione potrà essere rilasciata a seguito dell'aggiornamento automatico del sistema di rendicontazione degli accrediti bancari (ossia l'allineamento del sistema informatico con le risultanze trasmesse dall'istituto di pagamento). Tale aggiornamento, che potrebbe avvenire anche in un momento successivo rispetto all'orario limite, non incide in alcun modo sulla regolare presentazione dell'offerta né pregiudica la posizione di altri eventuali partecipanti già abilitati, atteso che ciò che rileva ai fini dell'ammissione è esclusivamente l'avvenuto accredito della cauzione entro il termine prescritto.

Il bonifico dovrà contenere nella causale: Fallimento n. 28/2020 Lotto (indicare il numero del lotto per cui è stata formulata l'offerta) Tribunale di Civitavecchia e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, per l'attività svolta, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 12 % sul prezzo dei beni venduti oltre iva (quota 1/1 immobile in Lucoli), pari al 4 % oltre iva sul prezzo dei beni venduti superiore ad € 100.001,00 e pari al 5% oltre iva nell'eventualità di aggiudicazione al di sotto di tale importo (quota 1/2 immobile in Roma) nonché pari all'8 % sul prezzo dei beni venduti oltre iva (1/9 compendio immobiliare in Fiumicino – loc. Focene);
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul conto corrente (indicare se quello della procedura o quello di intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale)**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)**

decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria ovvero dalla pubblicazione dell'esito della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita. Gli organi della procedura potranno eventualmente disporre l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo tra l'aggiudicatario provvisorio della gara telematica e l'offerente in aumento;
- 25) Degli esiti della procedura di vendita, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla Curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori (qualora costituito) e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione. Il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa;
- 26) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche attraverso l'apposito form, o contattando il Commissionario ai recapiti riportati nella scheda di vendita. La richiesta di visita dovrà essere formulata in un termine congruo rispetto alla chiusura dell'asta affinché si possa organizzare il sopralluogo con il soggetto interessato
- 27) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 28) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 29) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 30) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 31) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 32) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 33) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 34) Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- 35) L'atto di vendita, dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio individuato dal Curatore (il cui compenso, anche relativo alla redazione della certificazione notarile prodromica alla vendita ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli successivamente alla stessa, graverà interamente sull'aggiudicatario/acquirente, salvo diverse disposizioni del Giudice Delegato (quanto agli oneri notarili, comprensivi di imposte e tasse, vengono quantificati presuntivamente e pertanto salvo conguaglio in € 4.448,00 per il lotto n.1, in € 5.058,00 per il lotto n. 2, in € 6.534,00 per il lotto n. 3);
- 36) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, verranno cancellate dalla procedura, ponendo la spesa a carico dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust, sequestri preventivi ecc.), anche ove inopponibili;
- 37) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); dovrà altresì essere consegnata dall'aggiudicatario al momento del saldo del prezzo anche apposita dichiarazione antiriciclaggio, anche previo eventuale utilizzo di apposito modulo messo a disposizione dal Commissionario (si rappresenta che tale dichiarazione potrebbe essere richiesta anche al momento della stipula dal Notaio rogante);
- 38) La quantificazione del saldo del prezzo e delle spese presunte di vendita, quest'ultime salvo conguaglio, verrà comunicata all'aggiudicatario, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dal Curatore a mezzo pec;
- 39) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 40) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 41) Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione della perizia di stima ed eventualmente dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.
- 42) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 43) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 44) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Santa Marinella, 13 luglio 2026

Il Curatore
Avv. Andrea Nocera