

REGOLAMENTO DI VENDITA**Tribunale di Roma****Fallimento n. 682/2021 R.G.****Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale****Curatore Fallimentare: Dott. Antonio Fregola****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Antonio Fregola, in qualità di Curatore della Procedura in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'asta *on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n.33057.2**LOTTO 2 - Porzione di villetta bifamiliare a Roma**

Porzione di villetta bifamiliare a Roma, Località Finocchio, Via Casilina 1944 - RACCOLTA OFFERTE

L'immobile in asta è situato a 600 metri dalla fermata Monte Compatri/Pantano della metro linea C e a 200 metri da quella Graniti.

La superficie commerciale è di 236 mq con una corte esterna di 265 mq.

Realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a tetto e rifinito esternamente ad intonaco, l'immobile si sviluppa su tre livelli e allo stato attuale risulta così composto:

- Piano Terra adibito a soggiorno, cucina, 3 camere da letto, due bagni e corte esterna
- Piano Primo Sottotetto dove è stata realizzata una camera
- Piano Interrato suddiviso in locale pluriuso, sala hobby, cucina e bagno

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti. Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Sono presenti difformità catastali.

L'immobile risulta al momento occupato.

Si segnala altresì che, in occasione degli ultimi sopralluoghi effettuati dalla Procedura, sono state riscontrate diffuse macchie di umidità sulle pareti di alcuni locali del piano terreno. La causa del fenomeno non è stata oggetto di specifico accertamento tecnico e la Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'origine, all'entità o agli eventuali interventi necessari per la sua eliminazione. Gli offerenti sono pertanto invitati a formulare le proprie valutazioni tenendo conto di tale circostanza.

La Procedura provvederà, successivamente all'aggiudicazione definitiva e qualora ne ricorrano i presupposti di legge e ciò sia ritenuto necessario ai fini del trasferimento del bene, a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile. I tempi e le modalità dell'eventuale rilascio dipenderanno dall'esito del relativo procedimento e delle attività esecutive conseguenti, senza che ciò possa costituire motivo di risoluzione della vendita, sospensione del pagamento del prezzo o richiesta di indennizzi nei confronti della Procedura.

A seguito di frazionamento delle particelle 1110 e 421 risulta inoltre di pertinenza della porzione di villetta un terreno di circa 1.436 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1035:

Particella 1147 - Subalterno 1 - Particella 205 Subalterno 510 - Categoria A/7 - Classe 5 - Consistenza 3,5 vani - R.C. € 614,58

Particella 1147 - Subalterno 2 - Particella 205 Subalterno 511 - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - R.C. € 2.566,79

Particella 1147 - Subalterno 4 - Categoria C/6 - Classe 11 - Consistenza 90 mq - R.C. € 311,42

Particella 1147 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 12 - Consistenza 20 mq - R.C. € 80,57

Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1035:

Particella 2073 - Qualità Seminativo - Classe 4 - Superficie 108 mq - R.D. € 0,84 - R.A. € 0,36

Particella 421 - Qualità Ente Urbano - Superficie 1.328 mq

Prezzo Base: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

Annuncio n.33057.3

LOTTO 3 - Porzione di villetta bifamiliare a Roma

Porzione di villetta bifamiliare a Roma, Località Finocchio, Via Casilina 1944 - RACCOLTA OFFERTE

L'immobile in asta è sito a 600 metri dalla fermata Monte Compatri/Pantano della metro linea C ed a 200 metri da quella Graniti.

Ha una superficie commerciale di 268 mq con una corte esterna di 600 mq.

Realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a tetto e rifinito esternamente ad intonaco, l'immobile si sviluppa su tre livelli e allo stato attuale risulta così composto:

- Piano Terra adibito a soggiorno, cucina, bagno, balcone e corte esterna
- Piano Primo adibito a n. 2 camere da letto, cabina armadi, n. 2 bagni e balcone
- Piano Interrato adibito a sala hobby e bagno

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti. Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Sono presenti difformità catastali.

L'immobile risulta al momento occupato.

Si segnala altresì che, in occasione degli ultimi sopralluoghi effettuati dalla Procedura, sono state riscontrate diffuse macchie di umidità sulle pareti di alcuni locali del piano terreno. La causa del fenomeno non è stata oggetto di specifico accertamento tecnico e la Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'origine, all'entità o agli eventuali interventi necessari per la sua eliminazione. Gli offerenti sono pertanto invitati a formulare le proprie valutazioni tenendo conto di tale circostanza.

La Procedura provvederà, successivamente all'aggiudicazione definitiva e qualora ne ricorrano i presupposti di legge e ciò sia ritenuto necessario ai fini del trasferimento del bene, a richiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile. I tempi e le modalità dell'eventuale rilascio dipenderanno dall'esito del relativo procedimento e delle attività esecutive conseguenti, senza che ciò possa costituire motivo di risoluzione della vendita, sospensione del pagamento del prezzo o richiesta di indennizzi nei confronti della Procedura.

A seguito di frazionamento delle particelle 1110 e 421 risulta inoltre di pertinenza della porzione di villetta un terreno di circa 1.424 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1035:

Particella 1147 - Subalterno 3 - Particella 205 Subalterno 512 - Categoria A/7 - Classe 5 - Consistenza 6 vani – R.C. € 1.053,57

Particella 1147 - Subalterno 6 - Categoria C/6 - Classe 11 - Consistenza 62 mq – R.C. € 214,54

Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1035:

Particella 2074 - Qualità Seminativo - Classe 4 - Superficie 147 mq - R.D. € 0,84 - R.A. € 0,49

Particella 2075 - Qualità Ente Urbano - Superficie 1.277 mq

Prezzo Base: € 164.400,00 (euro centosessantaquattromilaquattrocento/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 07/08/2026 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 06/10/2026 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale www.gobidreal.it e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.

L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;
- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione); se l'offerente è minorenni/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

È ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del Buyer's Premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobidreal.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopracitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 5 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gobidreal.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie, dalle trascrizioni di pignoramenti e da ogni altro gravame pregiudizievole non opponibile all'acquirente.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà eseguita **successivamente al trasferimento della proprietà**, a seguito dell'emissione del decreto di cancellazione (cd. *decreto purgativo*) da parte del Giudice Delegato, richiesto a cura del Curatore.

Tutti i costi, gli oneri, le imposte, i diritti, gli emolumenti notarili e le spese per l'esecuzione delle relative formalità presso i pubblici registri immobiliari saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario, che vi provvederà secondo le indicazioni del Notaio incaricato e della Procedura.

Resta fermo che il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione dei gravami, mentre l'esecuzione materiale delle formalità e il relativo costo resteranno integralmente a carico dell'acquirente

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.000,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopracitata.

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore- 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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Curatore, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.p.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gobidreal.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

_____, _____
Il Curatore
