

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. e fax 0766/511599 – 329/4055487



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

**Liquidazione controllata n. 13/2023**

**Giudice Dott. Andrea Barzellotti**

**Liquidatore: Avv. Andrea Nocera**

### **AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 E 275 CCII**

#### **1<sup>^</sup> esperimento**

Il sottoscritto Avv. Andrea Nocera (C.F. NCRNDR82R14C773J) con studio in Santa Marinella (RM) alla Via Valdambrini n. 24/H, telefono e fax 0766/511599, email: andrea.nocera82@gmail.com pec procedura lc13.2023civitavecchia@pec-composizionecrisi.it, nominato dal Tribunale di Civitavecchia, in composizione collegiale, con sentenza n. 55/2023, pubblicata il 22.12.2023, Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata in epigrafe;

#### **AVVISA**

che dal giorno **08/01/2025 alle ore 12:00 al giorno 13/01/2025 alle ore 12:00**, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo oggetto specializzato Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl), del seguente bene:

➤ **LOTTO UNICO:**

1. **Appartamento ammobiliato**, in Condominio, sito in Fiumicino (RM) Via Nino Manfredi 12 (edificio 1B, Scala A, interno 16, piano 3), censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 312, particella 430, sub 516, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale totale 44 mq, rendita catastale euro 278,89;

2. **Locale soffitta** posto al piano 5 del medesimo Edificio B, Scala A, distinto con il numero 6, censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 312, particella 430, sub 526, Categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq, rendita catastale euro 16,11; il tutto con annessa piscina condominiale (pro quota, secondo tabella millesimale).

L'immobile fa parte di un edificio residenziale in linea nel Comune di Fiumicino, località Aranova Via Nino Manfredi 12, l'edificio identificato nel Comparto Z1 come edificio B si sviluppa per cinque piani fuori terra destinati alle residenze, un piano destinato ai locali tecnici ed alle soffitte con copertura a tetto piano ed un piano interrato destinato prevalentemente a locali tecnici delle centrali termiche e di cogenerazione a servizio delle residenze.

L'immobile è composto da un monolocale sito al terzo piano dell'edificio Z1B dotato di servizio igienico, angolo cottura e terrazzo a livello con locale tecnico, completa la proprietà una soffitta al piano quinto e l'immobile ha accesso all'area lavatoi condominiale posta all'ultimo piano. L'appartamento è dotato di sistema elettronico di accesso con codice ed è dotato di videocitofono. Dotato di ascensore e collegato a tutte le utenze.

L'appartamento confina con vano scala A, appartamento interno 15/A, distacco su corte condominiale. La soffitta confina con vano scala A, sub. 657, soffitta int. 5, sub 518.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, intonacato e tinteggiato e dotato di tutti gli impianti e **si presenta libero**.

L'edificio cui l'immobile è parte, è stato edificato con PDC 137/2010 del 26 Agosto 2010, DIA 15 Marzo 2012 n. prot. 18819. Per l'immobile è stata rilasciata l'agibilità 22/AG/2016 del 03 Maggio 2016. L'edificio risulta edificato conformemente ai titoli rilasciati. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Katia Merli, agli atti della procedura, alla quale espressamente si rimanda.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 106.500,00 (euro centoseimilacinquecento/00)
- ❖ **OFFERTA MINIMA:** € 79.875,00 (euro settantanovemilaottocentosestantacinque/00)
- ❖ **CAUZIONE:** pari o superiore al 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 4.000,00 (euro quattromila/00)
- ❖ **TERMINE SALDO PREZZO E VERSAMENTO SPESE PRESUNTE DI VENDITA** entro e non oltre al termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg.), decorrente dalla

data di aggiudicazione definitiva, comunicata direttamente all'aggiudicatario dal Liquidatore.

### **SI RENDE NOTO**

- Che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.com](http://www.doauction.com) a decorrere dalla data fissata per l'avvio dell'esperimento fino alla sua definizione;
- Che acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (gara asincrona a tempo);
- Che in caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);
- Che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari o superiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- Che, per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari o superiore al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale, sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: Liquidazione controllata del patrimonio n. 13/2023, lotto unico, Tribunale di Civitavecchia e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno 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;
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che qualora la procedura, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione, dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della stessa potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.

- All'esito della gara telematica il soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl) comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

### **AVVERTE**

- A. Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.com](http://www.doauction.com), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- B. Che le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di interesse;
- C. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl) – Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it), già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia

inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese presunte di vendita entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche “per persona da nominare”;

- D. Che l’offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L’offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un’eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- E. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all’aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl) all’indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale [www.doauction.com](http://www.doauction.com);
- F. 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 carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 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 o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all’offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;
- G. Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione al Liquidatore affinché informi il Giudice Delegato e successivamente depositi in cancelleria la relativa documentazione;
- H. Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere il termine indicato nell’offerta (comunque non superiore a 120 gg.), decorrente dalla data di aggiudicazione definitiva, comunicata direttamente all’aggiudicatario; in mancanza, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l’aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui sopra. Il saldo del prezzo e delle spese presunte di vendita dovranno essere versati tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 28 N 02008 39043 000107156575, indicando quale beneficiario “Liquidazione controllata del patrimonio n. 13/2023 Tribunale di Civitavecchia”, causale “versamento saldo prezzo e spese presunte di vendita”;
- I. Che grava su ciascun interessato l’onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al Liquidatore e/o commissionario;

- J. Che gli onorari di vendita del oggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl) (3% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione), dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni, decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, con bonifico separato seguendo le indicazioni riportate dal sistema;
- K. Che il soggetto specializzato/commissionario, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, comunicando altresì al Liquidatore l'avvenuto versamento delle spese di cui al precedente capo "J";
- L. Che il commissionario ed il Liquidatore forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;
- M. Che non saranno considerati come invalidanti la gara eventi fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc;

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 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. 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario, così come l'eventuale cancellazione della sentenza che dichiara aperta la procedura liquidatoria. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile (tramite il Notaio rogante individuato dalla procedura) a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex articolo 275 co. II C.C.I.I. sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di

prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché di ogni altro vincolo.

- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- Il soggetto specializzato alla vendita nominato, Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl), porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi come sotto determinati;
- L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura, imposta/tassa ipotecaria e bolli per cancellazione formalità pregiudizievoli) nonché delle spese connesse e correlate al trasferimento del bene (a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri notarili quantificabili in via presuntiva in € 6.098,00 - detto importo è da ritenersi, salvo conguaglio, anche comprensivo dell'imposta/tassa ipotecaria e bolli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli insistenti sul bene, essendo onerato dell'incombente il Notaio rogante individuato dalla procedura, spese di procedura, tra cui il compenso liquidato all'esperto stimatore dal G.D. pari ad € 2.217,28, diritti di copia ecc.).L'importo complessivo di tali oneri accessori e spese, salvo conguaglio, sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. In caso di mancato saldo prezzo nei termini indicati 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;
- La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale [www.doauction.com](http://www.doauction.com), dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, [www.doauction.com](http://www.doauction.com), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it).
- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.com](http://www.doauction.com).

## **IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e le spese presunte di vendita, tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro e non oltre il termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg.), decorrente dalla data di aggiudicazione definitiva comunicata all'aggiudicatario provvisorio dal Liquidatore.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. Il commissionario/soggetto specializzato, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale.
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario/soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl), sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva tramite bonifico bancario sul codice IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita – Liquidazione controllata n. 13/2023 Tribunale di Civitavecchia" o tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it. o astemobili.it. Il pagamento del citato compenso sarà imputato a spese di trasferimento e non potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva in mancanza di detto pagamento.
- Una volta effettuato il pagamento dei compensi, delle spese presunte di vendita, determinate in misura forfettaria, salvo conguaglio, e del saldo, gli estremi dei pagamenti, dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest'ultimo pagamento sui sistemi del Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl).
- La commissione di acquisto spettante al Gruppo Edicom Spa (già Edicom Servizi srl), a carico dell'acquirente, sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione e sarà pari al 3% oltre iva.
- Non sono previste proroghe per il termine del versamento del saldo del prezzo, il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione unitamente a tutte le spese della procedura nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg.), decorrente dalla data di aggiudicazione definitiva che sarà comunicata dal Liquidatore comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a favore della massa;
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e



saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla procedura liquidatoria sul conto corrente intestato alla procedura nei termini e modi sopra citati. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile;

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Si pubblici nelle forme di cui sopra.

Santa Marinella, 07/11/2024

Il Liquidatore

Avv. Andrea Nocera