



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GENTILI FABRIZIO N.11/2023,

GIUDICE DELEGATO: DOTT.ANDREA BARZELLOTTI

LIQUIDATORE: AVV.PAOLA PERUZZI – tel: 0766 525892

Pec della procedura: paola.peruzzi@pecavvocaticivitavecchia.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv.Paola Peruzzi, domiciliata in Civitavecchia, Corso Guglielmo Marconi n.24, in qualità di liquidatrice nella Liquidazione Controllata n.11/2023, visto il programma di liquidazione approvato in data 15.02.2024, visto il provvedimento del G.D. di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione del 02.05.2024, visti gli articoli 216, 217 e 275 CC.II.

AVVISA

Che dal 13 giugno 2024 ore 12.00, sino al 14 giugno 2024, ore 12.00, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica con modalità asincrona, a mezzo del commissionario Edicom Servizi s.r.l., del seguente bene:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata nel Comune di Fabrica di Roma in Via della Fontana Secca snc (VT) identificato catastalmente come: Foglio 9, Part. 864, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11 vani, Rendita 1.221,42. L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile e da uno pedonale. Da quest'ultimo ci si immette nella proprietà costituita da un giardino, in parte pavimento e in parte lasciato a verde, che circonda l'intera villetta. Nel giardino è presente anche una piscina esterna. Nella parte del giardino opposta all'ingresso (nella zona nord-est), vi è una tettoia adibita a parcheggio. L'immobile nella parte nord è circondato da un portico chiuso lateralmente. L'edificio è costituito da muratura portante in tufo ed esternamente risulta essere a faccia vista stilato invece le parti che costituiscono la struttura in cemento armato sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a falde con tegole portoghesi, gli infissi sono in parte in legno in parte in alluminio, le persiane in alluminio con grate in ferro poste tra la quest'ultima e l'infisso. La proprietà è circondata da un muro in tufo che fa da confine con le proprietà vicine. Dal cancello di accesso alla proprietà con un percorso pedonale bollettonato in porfido si arriva all'ingresso dell'abitazione. Al piano terra troviamo: ingresso mq 6,20, zona pranzo con angolo cottura mq 42,00, soggiorno mq 80,70, un bagno mq 10,50, un disimpegno mq 2,80, un ripostiglio mq 21,70, un magazzino mq 15,60. Dal piano terra si sale con una scala al piano primo dove si trova la zona notte, qui sono presenti: tre camere da letto di mq 19,40 mq 17,40, mq 27,00, tre bagni di mq 13,60, mq 10,50, mq 6,50, un ripostiglio mq 5,70, un disimpegno mq 17,80 che conduce alle varie camere. Sempre al piano primo vi sono due portici di mq 10,50 e mq 9,20 e un terrazzo di mq 44,60. Tramite una scala a chiocciola in ferro si sale al secondo piano dove si trova una camera da letto di mq 21,10. Possiamo dire che l'immobile si trova in buone condizioni, infatti è stato ristrutturato completamente con la DIA del 2012. Internamente al piano terra i pavimenti

sono in gres porcellanato formato 40 x 40 nella zona soggiorno e zona pranzo, nel bagno sempre gres porcellanato formato 30 x 30. Al piano primo nei bagni i pavimenti sono anch'essi in gres porcellanato mentre nelle camere, nel ripostiglio e nel disimpegno abbiamo pavimenti in parquet. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Si dà atto che sull'immobile insisteva sequestro preventivo trascritto dal Tribunale di Roma in data 26/02/2015, tuttavia la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma, con provvedimento n. 34190/13 rgnr emesso in data 22/06/2022, ad integrazione del decreto di dissequestro del 14/04/2022 emesso dalla medesima A.G., ha disposto il dissequestro e la restituzione in favore di Gentili Fabrizio di tutti i beni sequestrati, con annotamento trascritto alla formalità n. 110871 registro generale, registro particolare n. 9898, presentazione n. 11 del 05/08/2022.

Immobile attualmente occupato dal debitore.

PREZZO BASE: EURO 350.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 262.500,00 (75% del prezzo base)

OFFERTE IN AUMENTO: EURO 5.000,00 Prezzo Base d'asta:

Cauzione: 10% del prezzo offerto

SI RENDE NOTO

- Che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com della durata di dieci giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
- 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 al 10% 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 al 10% 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: R.G 11/2023, il numero del Lotto e l'indicazione del 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 liquidazione controllata, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 216 comma 9 CC.II., dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10%

del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura 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 commissionario Edicom Servizi s.r.l. 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, 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 Edicom Servizi s.r.l. –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, 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 saldo del prezzo 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 commissionario Edicom Servizi s.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale 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 ex artt. 216 e 275 CC.II.;
- H. Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti di cui all'art.217 CC.II., secondo le modalità indicate dalla citata norma, 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 all'articolo 216 comma 9 CC.II. . **Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura: Liquidazione Controllata n.11/2023 TRIB.CIVITAVECCHIA GENTILI FABRIZIO;**
- 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 curatore/commissionario;
- J. Che gli onorari di vendita del commissionario Edicom Servizi (1,7% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione), dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni dal termine della gara con bonifico separato seguendo le indicazioni riportate dal sistema;
- K. Che il commissionario, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro trenta giorni dall'aggiudicazione, comunicando altresì al curatore l'avvenuto versamento delle spese di cui al precedente capo "J";
- L. Che il commissionario e la curatela 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. 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 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 217 2° comma CC.II. sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.
- La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale 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, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it,
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.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato.
- 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, 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, Edicom Servizi S.r.l., 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 - Procedura R.G 11/2023 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 delle predette spese sarà imputato a spese di trasferimento e non potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva mancanza di detto pagamento.
- Una volta effettuato il pagamento dei compensi e dell'eventuale 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 della Edicom Servizi s.r.l.
- La commissione di acquisto spettante alla Edicom Servizi s.r.l. (a carico dell'acquirente) sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione e sarà pari al 1,7% 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 di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione definitiva che sarà comunicata dal Curatore 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 anche relativi alle cancellazioni dei gravami, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario. 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 pubblichi nelle forme di cui sopra.

Data

Il liquidatore

Avv. Paola Peruzzi