

AVVISO DI VENDITA**A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII****II[^] esperimento**

Il sottoscritto Dott. Igor Catania, con studio in Roma, Via Cagliari 44, Pec procedura: lg471.2024roma@pecliquidazionigiudiziali.it, nella sua qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale suindicata

AVVISA

che il 13 novembre 2026 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.astemobili.it oltre che dai siti www.doauction.it/www.garavirtuale.it dei seguenti lotti:

LOTTO 1 – Crediti d'imposta annualità 2026

Crediti da bonus edilizi relativi all'anno 2026, del valore nominale complessivo di euro 272.159,11, di cui euro 200.335,00 (valore nominale) di crediti tracciabili ed euro 71.824,11 (valore nominale) di crediti non tracciabili cedibili, come di seguito descritti.

Codice tributo 6925 – Bonus facciate ceduto (non tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2026	17.721,80

Codice tributo 7711 – Sconto superbonus 110 (non tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2026	54.102,31

Codice tributo 7711 – Sconto superbonus 110 (tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2026	130.057,75

Codice tributo 7718 – Sconto superbonus 110 (tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2026	11.484,00

Codice tributo 7719 – Sconto superbonus 110 – Opz. (tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2026	58.793,25

Prezzo base Lotto 1: euro 153.089,50. Offerta minima: euro 153.089,50. Rilancio minimo: euro 1.000,00.

LOTTO 2 – Crediti d'imposta annualità 2027 e 2028

Crediti da bonus edilizi relativi alle annualità 2027 e 2028, del valore nominale complessivo di euro 104.733,10, di cui euro 69.289,50 (valore nominale) di crediti tracciabili ed euro 35.443,60 (valore nominale) di crediti non tracciabili cedibili, come di seguito descritti.

Codice tributo 6925 – Bonus facciate ceduto (non tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2027	17.721,80
2028	17.721,80

Codice tributo 7719 – Sconto superbonus 110 – Opz. (tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2027	69.289,50

Prezzo base Lotto 2: euro 54.984,88. Offerta minima: euro 54.984,88. Rilancio minimo: euro 1.000,00.

LOTTO 3 – Crediti d'imposta annualità 2029, 2030 e 2031

Crediti da bonus edilizi relativi alle annualità 2029, 2030 e 2031, del valore nominale complessivo di euro 53.165,40, interamente costituiti da crediti non tracciabili cedibili, come di seguito descritti.

Codice tributo 6925 – Bonus facciate ceduto (non tracciabile)	
Anno	Importo cedibile (€)
2029	17.721,80
2030	17.721,80
2031	17.721,80

Prezzo base Lotto 3: euro 27.911,84. Offerta minima: euro 27.911,84. Rilancio minimo: euro 1.000,00.

LOTTO UNICO (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3)

Lotto comprensivo della totalità dei crediti da bonus edilizi cedibili relativi alle annualità 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 e 2031, del valore nominale complessivo di euro 430.057,61, come meglio sopra descritti ai Lotti nn. 1, 2 e 3.

Prezzo base Lotto Unico: euro 235.986,22 (pari alla somma dei prezzi base dei Lotti nn. 1, 2 e 3). Offerta minima: euro 235.986,22. Rilancio minimo: euro 1.000,00.

Si segnala che i crediti non tracciabili e i crediti tracciabili possono essere utilizzati in compensazione tramite F24 o in alternativa ceduti a terzi.

Si segnala che è possibile presentare offerta anche per il Lotto in blocco (Lotto Unico), comprensivo dei Lotti nn. 1, 2 e 3, precisando sin d'ora che la ricezione di valida offerta per il Lotto Unico sarà ritenuta prevalente qualora dovessero pervenire offerte per i singoli Lotti a condizione che il relativo prezzo non sia inferiore alla somma delle migliori offerte pervenute per i singoli Lotti.

I potenziali offerenti potranno richiedere accesso alla documentazione relativa al credito oggetto di cessione, tra cui la perizia redatta dall'ing. Capobianco, mediante accesso alla Data Room Virtuale (VDR).

Si precisa che sarà possibile prendere visione della documentazione attestante l'esistenza dei crediti, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza. La suddetta documentazione è resa disponibile in una Virtual Data Room (in breve "VDR") cui sarà possibile accedere dal link pubblicato nelle singole schede di vendita.

Per l'accesso alla VDR sarà necessario sottoscrivere un impegno di riservatezza ("Accordo di Riservatezza") ed allegare allo stesso quanto richiesto. L'Accordo di Riservatezza dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'impresa interessata, quale risultante da visura camerale aggiornata a non oltre un mese, da allegarsi alla predetta richiesta di accesso alla VDR.

L'accesso alla documentazione non comporta alcun obbligo di presentare offerta.

Ogni valutazione in ordine alla consistenza e alla recuperabilità del credito è rimessa esclusivamente all'offerente, senza alcuna responsabilità della Procedura.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita attraverso il portale www.astemobili.it/ 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 di accesso al sito per la partecipazione 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 allegando i relativi documenti;
- 4) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC del commissionario: commissionario.edicom@pec.it;
- 5) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia di carta d'identità in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 6) Che in caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia di carta d'identità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a visura camerale aggiornata della società delegante, da allegare all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 7) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 8) Che l'offerente, con il deposito dell'offerta, dichiara di averne attentamente valutato ogni implicazione giuridica. Conseguentemente, l'aggiudicatario rinuncia, con la partecipazione alla procedura competitiva, a far valere in futuro qualsiasi eccezione e/o richiesta e/o contestazione in ordine alla esistenza, condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza dei crediti di imposta ceduti, compresa l'eventuale eccezione di compensazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e/o dell'ADER, con la conseguenza che in nessun caso il

cessionario avrà diritto a pretendere dal cedente il pagamento o la restituzione di alcuna somma o la risoluzione della cessione o il risarcimento del danno;

- 9) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Ai sensi dell'art. 217, comma 1 CCII, il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito della documentazione sugli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;
- 10) 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;
- 11) 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 di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 12) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 13) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 14) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa. Il bonifico dovrà contenere nella causale: LG 471/2024 Lotto N.____Tribunale di Roma 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. 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 indicate. 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. 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;

- 15) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene come segue:
(1) se versata tramite carta di credito, il ripristino della piena disponibilità avviene automaticamente al termine della gara o entro 48 ore dalla richiesta; (2) se versata tramite bonifico, il Commissionario procederà alla restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta. Per ulteriori informazioni contattare: info@doauction.com;
- 16) Che le somme acquisite dal Commissionario, versate dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura;
- 17) Che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione, pari al 2,5% oltre IVA per l'attività svolta. La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato 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 7 (sette)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

- 18) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore entro e non oltre **15 giorni** dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura LG 471/2024 Tribunale di Roma: IBAN IT 08 P 02008 05340 000107258510;
- 19) Che il contratto di trasferimento del credito d'imposta, previo saldo prezzo nei termini sopra indicati, verrà stipulato innanzi a Notaio scelto dalla Curatela;
- 20) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando il saldo prezzo e i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti;
- 21) 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, salva ogni ulteriore azione risarcitoria. In tal caso la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero procedere all'aggiudicazione a favore del miglior secondo offerente;
- 22) Che qualora il Curatore, di concerto con il Giudice Delegato, dovesse ritenere di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il Commissionario, previa comunicazione del Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata;
- 23) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione agli interessati sulle modalità di vendita e sulla consistenza dei crediti posti in asta, contattabile al sito www.doauction.it ovvero all'indirizzo info@doauction.com;
- 24) Che i crediti sono posti in vendita nella consistenza indicata nella documentazione pubblicata su www.doauction.it. Sarà possibile prendere visione della documentazione attestante l'esistenza dei crediti, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza secondo le modalità sopra precisate;
- 25) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 26) Che i crediti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La cessione avverrà pro-soluto e con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, nemmeno per eventuali pretese -anche a titolo compensativo- di terzi ovvero richieste di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione della base d'asta, ed espresso esonero della procedura e dei suoi Organi da qualsivoglia responsabilità in merito. Trattandosi di vendita coattiva non ha luogo la garanzia per i vizi o per mancanza di

qualità della cosa (art. 2922 c.c.). La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o non evidenziati nella documentazione tecnica, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione della base d'asta;

- 27) L'aggiudicatario rinuncia a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza e sussistenza dei crediti oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi;
- 28) Che l'esistenza di eventuali vizi, difformità o carenze della cosa venduta – anche se occulte o non evidenziate nella documentazione tecnica – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento o riduzione del prezzo;
- 29) La procedura non rilascia garanzie in merito all'esigibilità dei crediti e alle tempistiche di incasso. La cedibilità-utilizzabilità dei crediti dichiarata nella presente scheda è quella risultante dal cassetto fiscale alla data di predisposizione del presente avviso; la Curatela non garantisce che tale cedibilità permanga invariata sino alla data dell'asta. La cessione avverrà in forma pro-soluto ai sensi dell'art. 1267 c.c.;
- 30) Che per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 31) Che la pubblicazione del presente avviso non integra un'offerta per l'acquisto ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n. 58/1998. Qualsiasi obbligazione contrattuale potrà sorgere unicamente nella misura in cui fosse contenuta nel contratto di cessione dei crediti;
- 32) Che le spese di registro, le spese notarili e in generale tutte le spese relative al contratto di cessione e al trasferimento del credito d'imposta, ivi incluse le tasse necessarie per la registrazione della documentazione presso le competenti autorità, sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente;

- 33) Che gli Organi della Procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 34) Che Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolta nell'atto di trasferimento, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura;
- 35) Che copia del presente avviso sarà pubblicata all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- 36) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it e sugli altri portali autorizzati dal D.M. 31/10/2006;
- 37) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i canali commerciali di Gruppo Edicom S.p.A. (portali web specializzati, social network, campagne di digital marketing, riviste del settore);
- 38) Che un estratto del presente avviso verrà altresì pubblicato su Milano Finanza.

Roma, 5 ottobre 2026

Il Curatore
Dott. Igor Catania