TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Fallimentare
Liquidazione Controllata n. 2/2026

Giudice Delegata: Dott.ssa Alice Canepa

Liquidatore: Dott. Giacomo Biagiotti

AVVISO DI RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE

relativo alla quota indivisa di 2/18 di un immobile sito in Civitavecchia (RM), Via Giovanni Pascoli n. 4

Il sottoscritto dott. Giacomo Biagiotti, con studio in Tolfa (RM), Viale d'Italia n. 17, PEC gb@pec.biagiotticonsulenzacrisidimpresa.it, liquidatore della procedura in epigrafe,

premesso che

- la procedura ha ricevuto in data 02.10.2026 una **proposta irrevocabile di acquisto** della quota indivisa di 2/18 dell'immobile di seguito descritto, formulata da comproprietari dell'immobile, per il prezzo di **€ 20.000,00**, **con ogni spesa a carico degli acquirenti**;
- con decreto del 25.10.2026 la Giudice Delegata ha approvato il programma di liquidazione e autorizzato la raccolta di offerte migliorative rispetto alla predetta proposta e, con provvedimento dell'11.11.2026, ne ha autorizzato lo svolgimento con le modalità di seguito indicate;

avvisa

che **dalle ore 12:00 del giorno 15.12.2026 alle ore 12:00 del giorno 15.01.2027 è possibile presentare offerte irrevocabili migliorative** e **rilanci per l'acquisto del seguente bene**, tramite il gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A., sui portali **www.doauction.it** e **www.garavirtuale.it.**

1. LOTTO UNICO

Quota indivisa di 2/18 (pari a 1/9) del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Civitavecchia (RM), Via Giovanni Pascoli n. 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al Foglio 17, Particella 276, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 356,36.

Si tratta di un'abitazione unifamiliare costruita negli anni '50, su unico livello rialzato, con ingresso indipendente, portico e area esterna di circa 330 mq, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre a piccoli manufatti accessori nel giardino. La superficie lorda dell'abitazione è di circa 135 mq.

- **Prezzo base: € 20.000,00** (pari alla proposta irrevocabile ricevuta)
- **Offerta minima migliorativa: € 21.000,00**
- Cauzione: € 2.100,00 (pari al 10% dell'offerta minima migliorativa)

- Rilancio minimo: € 1.000,00

2. SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO DEL BENE

Gli interessati sono informati che:

- **non è disponibile la certificazione notarile** ex art. 567, comma 2, c.p.c. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, **né una stima redatta ai fini della vendita forzata**; la procedura ha trascritto sulla quota la sentenza di apertura della liquidazione controllata e non è a conoscenza, allo stato, delle ulteriori formalità eventualmente esistenti;
- le restanti quote, pari a 16/18, appartengono ad altri comproprietari; sull'intero immobile grava il **diritto di abitazione vitalizio** spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 c.c., che vi abita; l'immobile è nel godimento dei comproprietari e del coniuge superstite in forza di titoli opponibili all'aggiudicatario; trattandosi di quota indivisa, **l'immobile non è suscettibile di liberazione** e l'**aggiudicatario subentrerà nella comunione senza acquistare il godimento esclusivo del bene né alcun diritto alla consegna;**
- l'immobile è pervenuto ai coniugi OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Sconocchia del 13.12.1989, rep. 22645, racc. 8478; la quota oggetto di vendita è pervenuta al debitore per successione legittima apertasi il 23.08.2019; la dichiarazione di successione è stata trascritta il 30.03.2020 al n. 2025.1/2020; **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità**, **che sarà trascritta in occasione dell'atto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario**;
- l'immobile presenta **difformità edilizie** rispetto ai titoli originari ed è interessato da una domanda di **condono edilizio** presentata il 12.03.1986 ai sensi della L. 47/1985 e non ancora definita; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985;
- l'immobile ricade nel territorio della ex "**Bandita delle Mortelle**", interessato da un **contenzioso pendente sull'esistenza di usi civici**;
- la procedura non dispone dell'attestato di prestazione energetica né delle certificazioni di conformità degli impianti.

La perizia di parte del 26.03.2025, prodotta a fini meramente informativi e non quale stima del bene, è pubblicata sui portali del gestore; la visura catastale e la proposta irrevocabile ricevuta sono consultabili presso lo studio del liquidatore, previo appuntamento. La visita dell'immobile, abitato dai comproprietari, potrà essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o al gestore (info@doauction.com) e sarà organizzata, con l'ausilio di un incaricato del gestore, compatibilmente con la disponibilità degli occupanti.

3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- gli interessati dovranno registrarsi gratuitamente sul portale del gestore, accettandone le condizioni generali, e presentare l'offerta e gli eventuali rilanci con le modalità ivi indicate

entro il termine sopra indicato; chi agisce per conto di terzi dovrà essere munito di procura, da trasmettere al gestore prima della registrazione;

- l'offerta è irrevocabile; la prima offerta non può essere inferiore all'offerta minima migliorativa di € 21.000,00 e ciascuna offerta successiva deve superare di almeno € 1.000,00 l'offerta più alta in quel momento, visibile sul portale; **l'offerente deve dichiarare di aver preso visione del presente avviso e della documentazione pubblicata, di essere consapevole che non sono disponibili la certificazione notarile e una stima del bene e di assumere ogni rischio relativo alla situazione di fatto e di diritto della quota**;
- **la cauzione, pari a € 2.100,00, deve essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A. presso Banca Sella S.p.A., IBAN IT90E0326804607052737800862, con causale "L.C. 2/2026 Trib. Civitavecchia – Lotto unico – cauzione"**, **seguita dall'identificativo dell'asta indicato sul portale**; l'offerente potrà presentare offerte solo dopo che il gestore avrà verificato l'accredito della cauzione, sicché il bonifico deve essere effettuato con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine;
- ciascun offerente deve effettuare un unico bonifico di importo non inferiore a € 2.100,00, che vale per tutte le offerte da lui presentate nel corso della raccolta; non sono ammessi bonifici cumulativi per più offerenti né integrazioni con bonifici successivi, e l'offerta assistita da una cauzione di importo inferiore non sarà ammessa;
- **non sarà possibile intestare la quota a soggetto diverso dall'offerente**.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AGGIUDICAZIONE

- in **assenza di offerte migliorative** valide entro il termine, il liquidatore chiederà alla Giudice Delegata l'autorizzazione ad aderire alla proposta irrevocabile e, ottenutala, la sottoscriverà per adesione; la vendita ai proponenti avverrà alle condizioni della proposta;
- in presenza di offerte migliorative, ciascuna offerta può essere superata da offerte successive fino alla scadenza del termine; in caso di offerte presentate negli ultimi tre minuti, il termine è prolungato di ulteriori tre minuti, fino all'esaurimento delle offerte; **i proponenti possono partecipare alla raccolta, previa registrazione sul portale e versamento della cauzione, e, per non essere superati da eventuali offerte migliorative di terzi, dovranno rilanciare entro la scadenza;**
- alla scadenza del termine, la quota sarà aggiudicata in via provvisoria all'offerente che ha presentato l'offerta più alta;
- il liquidatore chiederà alla Giudice Delegata l'autorizzazione alla vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio; la cauzione dell'aggiudicatario sarà trasferita dal gestore sul conto corrente della procedura e imputata in conto prezzo, mentre ai non aggiudicatari sarà restituita dal gestore entro cinque giorni lavorativi;

- la Giudice Delegata può sospendere le operazioni di vendita o impedirne il perfezionamento ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I., in quanto compatibile.

5. PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO

- in caso di aggiudicazione all'esito di offerte migliorative, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura da comunicarsi a cura del Liquidatore all'aggiudicatario; nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese presunte di vendita comunicato dal Liquidatore, salvo conguaglio; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o delle spese presunte l'aggiudicatario decade e la cauzione è trattenuta a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno; in caso di vendita ai proponenti in assenza di offerte migliorative, il prezzo sarà corrisposto con le modalità previste dalla proposta irrevocabile, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento;
- **il compenso del gestore, in caso di aggiudicazione all'esito di offerte migliorative, è pari al 12% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, è interamente a carico dell'aggiudicatario** e deve essere versato direttamente al gestore entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A. presso Banca Sella S.p.A., IBAN IT16D0326804607052737800861, inserendo successivamente gli estremi del bonifico nella sezione "Profilo" del portale; la vendita si perfeziona solo con l'integrale pagamento del prezzo, delle spese presunte di vendita e del compenso del gestore; in caso di vendita ai proponenti in assenza di offerte migliorative, il compenso del gestore è pari a **€ 400,00** oltre IVA e sarà chiesto ai proponenti, come previsto dal programma di liquidazione;
- il trasferimento avverrà con atto notarile, previa autorizzazione della Giudice Delegata, dinanzi al notaio indicato dalla procedura ovvero, in caso di vendita ai proponenti, dinanzi al notaio da questi scelto; nell'atto il liquidatore interverrà in sostituzione del debitore, anche per dare atto dell'accettazione tacita dell'eredità ai fini della sua trascrizione; **tutte le spese notarili, le imposte di registro, ipotecaria e catastale, le spese di trascrizione e voltura, di trascrizione dell'accettazione dell'eredità, di regolarizzazione urbanistica e catastale e di cancellazione delle formalità sono a carico dell'acquirente;**
- solo dopo l'integrale pagamento del prezzo, delle spese presunte di vendita e del compenso del gestore, il liquidatore chiederà alla Giudice Delegata l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli cancellabili; restano a carico dell'aggiudicatario le formalità non cancellabili.

6. CONDIZIONI GENERALI

- la vendita è effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui la quota si trova, e **non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di**

qualità (art. 2922 c.c.) né alla garanzia per evizione, salvo quanto previsto da norme inderogabili; l'esistenza di vizi, difformità, oneri o diritti di terzi, anche se non indicati nel presente avviso, non darà luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo;

- l'aggiudicatario rinuncia a far valere nei confronti della procedura qualsiasi eccezione o pretesa relativa all'identità, alla condizione giuridica, alla consistenza e allo stato del bene;
- gli organi della procedura si riservano di sospendere o interrompere la procedura di vendita in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa, salvo la restituzione della cauzione;
- per quanto non previsto si rinvia alle condizioni generali del portale del gestore e, in quanto compatibili, alle norme del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e del codice di procedura civile.

7. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno trenta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it e, a rotazione, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it. Informazioni possono essere richieste al liquidatore (tel. 0766523353, PEC gb@pec.biagiotticonsulenzacrisidimpresa.it) e al gestore Gruppo Edicom S.p.A. (tel. 041-8622235, e-mail info@doauction.com).

Tolfa, 12.11.2026.

Il Liquidatore
Dott. Giacomo Biagiotti

ID
Giacomo Biagiotti
12/11/2026 16:47:50 UTC+0100