

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

**Fallimento: n° 634/21 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA**  
**ed in proprio**  
**LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA**  
**G. D.: Cons. Dott. Francesco Cottone**  
**Curatore: Rag. Salvatore Vittozzi**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**1° ESPERIMENTO**

Il curatore del fallimento in epigrafe

**AVVISA CHE,**

sul portale *www.doauction.it*, mediante lo svolgimento delle aste in modalità telematica, **a partire dal giorno 30.03.2026 (con inizio alle ore 12:00) e fino al giorno 31.03.2026 (con termine alle ore 12.00)**, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili suddivisi per **Lotti**:

➤ **LOTTO N° 1**

Immobile sito in Roma via Mario Cingolani n° 22, consistente in un appartamento al piano secondo, con annessa cantina, al piano interrato.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Via Mario Cingolani n. 22 int. 3, scala "E" piano secondo, gli immobili risultano così censiti: **foglio 654, p.lla 185, sub 67, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, mq. 101, rendita catastale € 923,17.**

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di (1/2) di Lucidi Pietro e per il diritto di proprietà di (1/2) di Lucidi Sabrina, al valore base d'asta di **euro 320.000,00** (trecentoventimila/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 5.000,00=**.

Stato di possesso: **LIBERO**.

➤ **LOTTO N° 2**

Immobile sito in Fondi (LT), Via Spiridione Semenzato n. 287, all'interno del "*Villaggio Columbus*" consistente in un appartamento unifamiliare al piano terra, con annessa corte esclusiva.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT), Via Spiridione Semenzato n. 287, piano terra, l'immobile risulta così censito: **foglio 76, p.lla 281, sub 1 legato al sub 2, cat. A/3,**

**classe 2, vani 5,5, mq. 68, rendita catastale € 312,46.**

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di (1/2) di Lucidi Pietro e per il diritto di proprietà di (1/2) di Lucidi Sabrina, al valore base d'asta di **euro 53.865,00** (cinquantatremilaottocentosessantacinque/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00=**.

Stato di possesso: **LIBERO**.

➤ **LOTTO N° 3**

Immobile sito in Roma (RM), Via Giovanni Giolitti n.186/188, al piano stradale ed attualmente destinato ad "*officina meccanica*".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), Via Giovanni Giolitti n.186/188, piano stradale, l'immobile risulta così censito: **foglio 503, p.lla 19, sub 1 legata alla p.lla 289 sub 1 e p.lla 155, cat. C/3, classe 3, mq. 423, rendita catastale € 9.524,91.**

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di (1/1) della società LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA, al valore base d'asta di **euro 525.577,50** (cinquecentoventicinquemilacinquecentosettantasette/50).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00=**.

Stato di possesso: **LIBERO**.

➤ **LOTTO N° 4**

Immobile sito in Roma (RM), Via Giovanni Giolitti n.192/194, al piano stradale ed attualmente destinato a "*negozi*".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), Via Giovanni Giolitti n.186/188, piano stradale, l'immobile risulta così censito: **foglio 503, p.lla 19, sub 501 legata alla p.lla 289 sub 501, cat. C/1, classe 8, mq. 59, rendita catastale € 6.261,78.**

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di (1/1) della società LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA, al valore base d'asta di **euro 147.500,00** (centoquarantasettemilacinquecento/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00=**.

Stato di possesso: **LIBERO**.

Gli immobili sopra riportati, potranno essere visitati, previa richiesta da formulare direttamente al curatore della procedura sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, il quale, se del caso, o direttamente o tramite la società *commissionaria* GRUPPO EDICOM spa, vi provvederà.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le operazioni di vendita e loro svolgimento, che verranno effettuate secondo le modalità disciplinate dal DM 32 del 26 febbraio 2015, saranno curate dalla società *commissionaria* GRUPPO EDICOM spa, codice fiscale e partita iva 05091140961, con sede in via Torre Belfredo, 64 – 30174 Mestre (VE), telefono 041.5369911, mail: [info.venezia@edicomspa.it](mailto:info.venezia@edicomspa.it),

sito web [www.doauction.it](http://www.doauction.it), con pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito ***www.doauction.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 con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste, nel rispetto della segretezza dell'offerente;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi e/o persone da nominare, 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 *commissionario.edicom@pec.it*;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec *commissionario.edicom@pec.it* prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec *commissionario.edicom@pec.it* prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha

presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

11) Che all'esito della gara telematica il *commissionario* comunicherà sulla PEC della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio);

12) 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 fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

13) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

14) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal *commissionario* a mezzo mail e/o posta certificata;

15) 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 sul conto corrente intestato a: "**Fall. 634/21 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA**" IBAN IT 77 X 08327 03398 000000017510.

Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RG 634/21 Lotto \_\_\_ 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.**

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;**

16) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: la curatela procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: ***info@doauction.com*** specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.

L'offerta presentata nella vendita sarà irrevocabile.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il partecipante all'asta abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al gestore delle operazioni di vendita, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Le operazioni di vendita con modalità telematica:

- inizieranno in data **30.03.2026 (con inizio alle ore 12:00);**

- termineranno in data **31.03.2026 (con termine alle ore 12:00)**.

### **ASSENZA DI OFFERENTI**

In ipotesi di assenza di offerenti, il curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 180 giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto, salvo imprevisti.

### **AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, ai sensi degli artt. 107 co. 4 e 108 co. 1, l.fall., un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al **10%** del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al **10%** del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio ed ogni altro interessato.

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà: **1)** restituito mediante bonifico bancario con spese a carico degli stessi, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; **2)** computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; **3)** incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'immobile.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 585, 586 e 587 c.p.c., entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del fallimento:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) oltre iva in misura di legge, se dovuta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento IBAN: IT 77 X 08327 03398 000000017510;
- un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita nonché quelle relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili così come liquidati dal Tribunale, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Notaio incaricato IBAN: IT 12 I 02008 05021 000106556278; un importo corrispondente ai diritti d'asta, pari al **1,8%** sul prezzo di aggiudicazione (oltre iva in misura di legge), a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a GRUPPO EDICOM spa - IBAN: IT 90 E 03268 04607 052737800862, con successiva registrazione dell'avvenuto pagamento sul sito web, al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (saldo del

prezzo, cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese, diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto del fallimento di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno ed in ogni caso, sarà applicata la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.

Ai sensi dell'art. 108 co.2 l.fall. le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate previo apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dell'immobile; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il compenso del Notaio per la cancellazione saranno a solo ed esclusivo carico dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l.fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento dell'immobile avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio indicato dalla curatela, Dott. Gabriele Pocaterra con studio in Roma - Via Monte Santo n. 52, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento/mutuo, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal curatore fallimentare mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fall. 634/21 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **AVVERTENZE**

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

Il complesso immobiliare potrà essere visitato fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di asta, previo accordo con la società *commissionaria* GRUPPO EDICOM spa.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PUBBLICITÀ**

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, la documentazione fotografica, le visure ipotecarie e catastali, saranno pubblicati nel rispetto dei termini di legge, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (P.V.P.) per ogni singolo Lotto e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), salvi gli ulteriori adempimenti di legge.

Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Roma, 13.01.2026

Il Curatore fallimentare

