

**REGOLAMENTO DI VENDITA****TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO N. 32/2020****GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Barzellotti****CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Luca Benedetti****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

Il Dott. Luca Benedetti, con studio in Roma, Piazza Buenos Aires n. 14, Tel. 06.6874961, Fax 06.6874963, E-mail [l.benedetti@labcommercialisti.it](mailto:l.benedetti@labcommercialisti.it), in qualità di Curatore Fallimentare della società Accede Impianti Italia S.r.l. nominato dal Tribunale di Civitavecchia con sentenza n. 35 del 3-6 novembre 2020,

**PREMESSO CHE**

- in data 4 novembre 2022 il G.D. ha autorizzato la vendita delle due unità immobiliari di proprietà di Accede Impianti Italia S.r.l., site in Fiumicino (RM) Via Mantegna n. 38, secondo procedure competitive ai sensi dell'art. 107 L.F., e attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)*, avvalendosi del commissionario GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

**RENDE NOTO CHE**

in esecuzione della 2° integrazione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, approvato espressamente da tutti i membri del Comitato dei Creditori con PEC ricevute nelle date del 7, 14 e 27 ottobre 2022, è stata indetta una procedura competitiva di vendita del lotto relativo alle due unità immobiliari di seguito meglio specificate attraverso la piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (*vendita telematica asincrona*)

**Annuncio n. 16646****Lotto Unico:**

Diritti di piena proprietà 1/1 in capo alla società fallita di un appartamento e di un locale box auto, ricadenti all'interno di un complesso edilizio sito nella periferia Nord Est del Comune di Fiumicino (RM) in via Portuense ai nn. 1900/1922.

- **L'appartamento** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 734, part.lla 740, sub. 93, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 38), piano 7, interno 25, scala B, edificio A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 4, con una superficie catastale totale di 64 mq., e rendita catastale di € 650,74.  
Internamente è suddiviso in soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto, un bagno e due piccoli ripostigli oltre un balcone coperto a livello di mq. 17,76.  
È termoautonomo alimentato a gas, è presente impianto di condizionamento, è dotato di certificato APE e ricade in classe energetica E.
- **Il box auto** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 734, part.lla 740, sub. 211, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 12 e 54), piano S1, interno 4, edificio A, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 13<sup>^</sup>, mq. 14, superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale di € 65,80;  
Trattasi di un locale autorimessa situato al piano interrato – 1 dell'edificio con un'altezza media di metri 2,66 idoneo a contenere un posto auto con accesso consentito tramite rampa carrabile, pavimentazione in calcestruzzo la cui chiusura viene assicurata da una basculante in lamiera zincata.  
Il fabbricato è dotato di impianto ascensore e scala condominiale che collega tutti i piani.

Le due unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità del Curatore Fallimentare.

L'appartamento e l'autorimessa sono in ottimo stato conservativo, conformi urbanisticamente e dotati di certificato di agibilità.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto come meglio descritto nella relazione del CTU cui si rimanda per maggiori dettagli.

Nella vendita sono compresi i beni mobili (valore € 2.100,00) presenti all'interno dell'immobile.

**PREZZO BASE: € 177.806,96 (euro centosettantasettemilaottocentosei,96) oltre oneri di legge**

Deposito Cauzionale: 10% prezzo offerto

Rilancio minimo: 4.000,00 €

**Data inizio raccolta 12.04.2024 Ore 12:00**

**Data fine raccolta 12.06.2024 Ore 12:00**

### INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID

INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto). Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it), nel rispetto delle seguenti

## CONDIZIONI DI VENDITA

### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, entro la data di fine raccolta sopra indicata, mediante la compilazione del modulo di partecipazione in ogni sua parte (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto, che costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

Il modulo di partecipazione dovrà essere sottoscritto dal soggetto offerente (dal legale rappresentate del soggetto offerente in caso di offerta presentata da soggetto giuridico).

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Le offerte dovranno contenere:

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di € 177.806,96, unitamente alla copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica:

1. copia del presente avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina dell'offerente
2. copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità);
3. copia del codice fiscale;
4. una fotocopia del documento di identità del coniuge (o parte dell'unione civile) in comunione legale dei beni nonché, qualora il coniuge (o la parte dell'unione civile) offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (o parte dell'unione civile), autenticata da pubblico ufficiale
5. qualora l'offerente sia una persona fisica minorenni:
  - i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne;
  - ii. fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenne;
  - iii. fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la

responsabilità genitoriale;

iv. copia conforme del provvedimento del Giudice Tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;

6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Se l'offerente è persona giuridica:

1. copia del presente avviso di vendita siglato in ogni pagina e con sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante dell'offerente o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste,
2. qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro Imprese:
  - i. una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente;
  - ii. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
3. qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel Registro Imprese:
  - i. copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente;
  - ii. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
4. Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non versa il deposito cauzionale nella misura e nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data del deposito dell'offerta stessa.

Scaduto il termine previsto per la raccolta delle offerte irrevocabili di acquisto le stesse verranno trasmesse da Gobid International Auction Group Srl al Curatore fallimentare, il quale effettuerà una verifica in ordine alla regolarità delle offerte medesime.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore in punto di ammissibilità dell'offerta.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente

bando, ivi incluso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di inammissibilità dell'offerta, gli offerenti riceveranno apposita comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 (raccolta offerte irrevocabili di acquisto) il lotto si intenderà provvisoriamente aggiudicato al soggetto indicato nell'offerta stessa per un prezzo non inferiore al prezzo base come sopra indicato, senza aprire la fase 2 e previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (Fase 2)

### **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

L'offerta più alta ricevuta nella fase 1 sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta come prima offerta quella più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, quella ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 - esperimento di vendita competitivo on line - saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

## AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva, decorsi 10 (dieci) giorni dalla data dell'esperimento, salvo presentazione di offerta migliorativa di cui all'art. 107 co. 4° LF e fatta salva la clausola sospensiva ex art.108 LF così come meglio specificate nel successivo paragrafo.

Dalla data dell'aggiudicazione definitiva decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione e gli oneri come appresso indicati.

Ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

## MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

Il prezzo di aggiudicazione, oltre agli oneri di legge collegati, al netto del deposito cauzionale corrisposto, dovrà essere versato alla Procedura Fallimentare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fallimento Accede Impianti Italia Srl RG n. 32/2020 – Tribunale di Civitavecchia", alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione entro e non oltre il termine di giorni 90 dall'aggiudicazione definitiva.

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione del lotto sono a completo carico dell'aggiudicatario e devono essere versati nei termini sopra indicati.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.). La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri collegati, a ministero e secondo il testo predisposto da un Notaio indicato dalla Curatela Fallimentare.

Trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 107, 4° comma L.F., per cui è facoltà del Curatore sospendere la vendita qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un

importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data del perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

### TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto versamento del saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domanda giudiziale, fondi patrimoniali, trust) anche ove opponibili.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non e dovranno essere saldati prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Il trasferimento della proprietà in capo all'aggiudicatario avverrà a far data dal rogito notarile, che sarà stipulato solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, e degli oneri conseguenti alla vendita, delle spese e del Buyer's Premium.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati i diritti di asta (Buyer's Premium) oltre IVA calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.000,01	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Sul prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium sarà dato dalla sommatoria delle provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella

sopraccitata.

### CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- 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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.

La procedura è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Curatore Fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. 1 LF e 490 c. 1 c.p.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

Ai sensi dell'art. 107 c. 3 LF il Curatore Fallimentare provvederà a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o



comunque muniti di privilegio.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono prendere visione dei beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore Fallimentare
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Roma, \_\_\_\_\_

Il Curatore Fallimentare

Dott. Luca Benedetti

\_\_\_\_\_