



TRIBUNALE DI ROMA

LG 727/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia De Bernardin

Curatore: Avv. Antonella Iannotta

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

II^a esperimento

La sottoscritta Avv. Antonella Iannotta, con studio in Roma (RM), Viale Bruno Buozzi 82, Pec procedura: lg727.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it, nella sua qualità di curatore del fallimento suindicato

AVVISA

che il **15 Ottobre 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 di imposta relativa all'anno 2027 pari a Euro 435.682,16 come di seguito descritti al **Prezzo base: Euro 304.977,51 di cui Euro 295.575,91 crediti tracciabili ed Euro 9.401,60 crediti non tracciabili cedibili.**

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7712 Ecobonus sconto in fattura		
Anno	Cedibili	
2027	211.140,50	

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto in fattura		
Anno	Cedibili	
2027	211.110,80	

Codice tributo 6922 Ecobonus non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2027	8.864,65	

Codice tributo 6926 Ristrutturazione ceduto non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2027	688,68	

Codice tributo 7712 Ecobonus sconto fattura non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2027	451,78	

Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto fatture non tracciabili		
---	--	--

Anno	Cedibili	
2027	3.425,75	

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

Prezzo base: Euro 304.977,51 di cui Euro 295.575,91 crediti tracciabili ed Euro 9.401,60 crediti non tracciabili cedibili

Lotto 2: Crediti di imposta relativa agli anni 2028/2029 **pari a Euro 1.014.373,74** come di seguito descritti al **Prezzo base: Euro 710.061,61 di cui Euro 599.475,24 crediti tracciabili ed Euro 110.586,37 crediti non tracciabili cedibili**

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7712 Ecobonus sconto in fattura		
Anno	Cedibili	
2028	214.140,50	
2029	207.222,50	

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto in fattura		
Anno	Cedibili	
2028	218.210,60	
2029	216.819,60	

Codice tributo 6922 Ecobonus non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2028	41.424,05	
2029	69.424,05	

Codice tributo 6926 Ristrutturazione ceduto non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2028	688,68	
2029	3.688,68	

Codice tributo 7712 Ecobonus sconto fattura non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2028	5.451,78	
2029	25.451,78	

Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto fatture non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2028	3.425,75	
2029	8.425,77	

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

Prezzo base: Euro 710.061,61 di cui Euro 599.475,24 crediti tracciabili ed Euro 110.586,37 crediti non tracciabili cedibili.

Lotto 3: Crediti di imposta degli anni 2030/2031/2032/2033 **pari a Euro 1.561.312,04** come di seguito descritti al **Prezzo base: Euro 1.092.917,43** di cui **Euro 943.138,63 crediti tracciabili** ed **Euro 149.779,79 crediti non tracciabili cedibili**.

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7712 Ecobonus sconto in fattura		
Anno	Cedibili	
2030	214.140,50	
2031	214.140,50	
2032	214.140,50	
2033	22.599,00	

Crediti tracciabili		
Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto in fattura non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2030	218.638,10	
2031	220.307,70	
2032	220.307,70	
2033	23.066,90	

Codice tributo 6922 Ecobonus non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2030	69.422,05	
2031	69.420,68	

Codice tributo 6926 Ristrutturazione ceduto non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2030	3.688,68	
2031	3.684,63	

Codice tributo 7712 Ecobonus sconto fattura non tracciabili		
Anno	Cedibili	
2030	25.451,78	
2031	25.451,76	

Codice tributo 7716 Ristrutturazione sconto fatture non tracciabili		
Anno	Utilizzo F24	Cedibili
2030	8.425,75	
2031	8.425,81	

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

Prezzo base: Euro 1.092.917,43 di cui Euro 943.138,63 crediti tracciabili ed Euro 149.779,79 crediti non tracciabili cedibili

Lotto Unico (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3): Lotto comprensivo dei Crediti di imposta relativa agli anni 2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033 come meglio sopra descritti.

Prezzo base: Euro 2.107.957,55.

Si segnala che è possibile presentare offerte anche il Lotto in blocco, comprensivo dei Lotti nn. 1, 2 e 3, precisando sin da ora che la ricezione di valida offerta per il Lotto Unico, sarà ritenuta prevalente qualora dovessero pervenire offerte per i singoli Lotti.

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.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita attraverso i portali 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 con cui potrà accedere al sito e partecipare 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 avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 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 commissionario.edicom@pec.it;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 8) 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 C.C.I., 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 nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;
- 9) 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);

- 10) 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;
- 11) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 12) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 13) 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 sul conto—corrente intestato procedura **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**
Il bonifico dovrà contenere nella causale: LG 727/2025 Lotto N.____ Tribunale di Roma. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del 14/10/2026;
 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 indicati. 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;
- 14) 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 di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 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, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile 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;
- 15) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 16) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3% oltre iva per l'attività svolta;
- 17) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a LG 727/2025, Tribunale di Roma IBAN: IT 22 W 02008 05340 000107376035;**
- 18) **Che il Contratto di trasferimento del Credito d'imposta, previo saldo prezzo nei termini sopra indicati, verrà stipulato innanzi a Notaio scelto dalla Procedura;**
- 19) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato 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 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria,**

accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

- 20) 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 salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.
- 21) Che qualora la sottoscritta di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 22) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 23) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella documentazione pubblicata sui siti www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it. Si precisa che sarà possibile prendere visione della documentazione attestante l'esistenza dei crediti, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza secondo le modalità sopra precisate;
- 24) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 25) 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- 26) L'aggiudicatario rinuncia 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 ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi;
- 27) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali adeguamenti alle normative vigenti – anche se occulti o non evidenziati nelle documentazioni tecniche pubblicate – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 28) Che la procedura non rilascia garanzie in merito all'esigibilità del credito e alle tempistiche di incasso;
- 29) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 30) Che la pubblicazione del presente Bando (e dell'estratto dello stesso) e di qualsiasi informazione, documento o comunicazione, non integra un'offerta per l'acquisto ai sensi dell'art. 1336 c.c., ovvero una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 58 del 24.2.1998, né altrimenti può costituire il fondamento di alcuna obbligazione contrattuale o impegno a vendere o responsabilità precontrattuale da parte della Procedura. Resta pertanto inteso che qualsiasi obbligazione di tale genere potrà sorgere unicamente nella misura in cui essa fosse contenuta nel/i contratto/i di cessione di beni (qualora si giunga alla stipula di tale contratto), mentre dalla pubblicazione del presente Bando e dalla ricezione delle Offerte vincolanti non discende, in capo alla Procedura, alcun obbligo di espletamento o di completamento della Procedura di Vendita;
- 31) Che le spese di registro relative al contratto di cessione, le spese di trasferimento ed in generale tutte le spese delle operazioni attuative del trasferimento del Credito d'imposta, ivi incluse le tasse, le spese ed i costi notarili, nonché le tasse e le spese necessarie per la registrazione della documentazione presso le competenti autorità

sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente;

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

Roma, 1° settembre 2026

Il curatore
Avv. Antonella Iannotta