



**Liquidazione Volontaria
AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII
8°esperimento**

Il sottoscritto Prof. Domenico Fazzalari con studio in Roma Via Volusia, 30 Pec domenicofazzalari@legalmail.it liquidatore della JJMR in liquidazione volontaria;

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 04 Novembre 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 06 Novembre 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO: Compendio immobiliare sito nel Comune di Genzano di Roma via Sant'Antonio Costituito da più beni e precisamente:

1) Terreno Agricolo di mq 56.324,00 (suddiviso tra coltivazioni a vigneto, a seminativo, a uliveto, a orto ed a canneto)

2) Immobile composto da corpi di fabbrica:

A.2: - costituito da un piano seminterrato a destinazione non residenziale di mq 91,10 e altezza di ml 3,94 per un volume pari a mc 358,93, con soprastante portico di pari superficie e altezza media di ml 2,80, con copertura a due falde inclinate, realizzato ANTE 1967 in assenza di titoli edilizi. Attualmente il portico è stato chiuso con pareti in muratura e finestre a nastro, in assenza di titoli edilizi, Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 114/2004, tuttora in corso di definizione;

A.4: - costituito da un piano terra a destinazione non residenziale di mq 118,25 e altezza di ml 3,25 per un volume pari a mc 384,31 e un piano primo a destinazione residenziale di mq 118,25 e altezza media di ml 4,05 per un volume pari a mc 478,91, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi.

A.5: - costituito da un piano terra a destinazione non residenziale di mq 60,29 e altezza di ml 4,51 per un volume pari a mc 271,90 e un piano primo a destinazione residenziale di mq 60,29 e altezza media di ml 3,75 per un volume pari a mc 226,08, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi.

A.6: - costituito da un portico al piano terra di mq 35,30, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi. attualmente lo stesso è stato chiuso con pareti in muratura, in assenza di titoli edilizi, pertanto deve essere ripristinato lo stato originario con destinazione a portico.

3) **Unità immobiliare** sviluppata su di un solo piano a destinazione non residenziale per una superficie complessiva di mq 128,81 e altezza media di circa ml 3,45 per un volume pari a mc 444,39. Per l'intero immobile è stata presentata una domanda di sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso, ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 109/2004, tuttora in corso di definizione. L'unità immobiliare non ha una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1959 e quella dell'anno 1967 emerge che la stessa è stata costruita in epoca antecedente il 1967, pertanto legittima dal solo punto di vista urbanistico-edilizio in quanto carente dell'acquisizione del nulla osta paesaggistico.

4) **Unità immobiliare** sviluppata su piani sfalsati a destinazione non residenziale, per una superficie complessiva di mq 65,35. L'unità immobiliare non ha una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1959 e quella dell'anno 1967,

5) **Unità immobiliare** L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, a destinazione non residenziale con funzione di spogliatoi e servizi annessi alla piscina, caratterizzato da uno spazio chiuso di forma curvilinea e da un portico che attualmente è stato chiuso con pareti in muratura, in assenza di titoli edilizi, pertanto deve essere ripristinato lo stato originario con destinazione a portico. La superficie della parte chiusa è pari a mq 50,01 e altezza media di circa ml 2,50 per un volume pari a mc 125,02, il portico ha una superficie di mq 40,09, entrambi con copertura a falda inclinata. L'unità immobiliare suddetta e la piscina ad essa adiacente, non hanno una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1967, emerge che sono state costruite in epoca antecedente il 1967, pertanto legittime dal solo punto di vista urbanistico-edilizio in quanto carenti dell'acquisizione del nulla osta paesaggistico. Per la piscina è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 112/2004, tuttora in corso di definizione. In particolare, ponendo in relazione l'aerofoto del '67 e lo stato attuale dell'immobile, si riscontra un ampliamento consistente nella realizzazione di un edificio a due piani realizzato POST 1967 in assenza di titoli edilizi. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 116/2004, tuttora in corso di definizione.

PREZZO BASE: Euro 290.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO Euro 10.000,00

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito 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 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 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 Documento di 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 Documento 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 in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della società 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);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla società, 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;

- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) 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 (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: COMMISSIONARIO

Il bonifico dovrà contenere nella causale 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;**

- 17) 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;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della JJMR IN LIQUIDAZIONE
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta, sul prezzo di aggiudicazione pari a: Fino a Euro 100.000: 4,5 % oltre Iva; Da Euro 200.001 a Euro 500.000: 4% oltre Iva; Oltre Euro 500.001: 3% oltre Iva Con un minimo di Euro 700,00 oltre Iva.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** della JJMR in liquidazione
- 21) 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.

- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la società potrà incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la società 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.
- 23) Che qualora il sottoscritto 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 Amministratore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che il bene potrà essere visionato contattando il Commissionario (email info@doauction.com);
- 25) 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;
- 26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 27) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 28) 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;
- 29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 31) 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.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 32) Che la l'immobile verrà trasferito libero da persone e le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate; e eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust).
- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 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.

Roma, 24/09/2026

Il liquidatore
Prof. Domenico Fazzalari