

### DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

Il Prof. Raffaele Cappiello con studio in Via S. Sebastianello 6 Roma (RM), Curatore del Fallimento n. 535/2022 del Tribunale di Roma



**AVVISA**



che il **giorno 07 Luglio 2025 dalle ore 12:00, per la durata di giorni 60**, si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), che **terminerà il giorno 5 Settembre 2025 alle ore 12:00**, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

**LOTTO 1- ASTA N. 24939:** Unità immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Luigi Albertini.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	942	7	A/2	100%
311	942	8	A/2	100%
311	942	9	A/2	100%
311	942	10	A/2	100%
311	942	11	A/2	100%
311	942	12	A/2	100%
311	942	13	A/2	100%
311	942	14	A/2	100%
311	942	15	A/2	100%
311	942	16	A/2	100%
311	942	17	A/2	100%
311	942	18	A/2	100%
311	942	19	A/2	100%
311	942	20	A/2	100%
311	942	21	A/2	100%
311	942	22	A/2	100%
311	942	23	A/2	100%
311	942	25	A/2	100%
311	942	26	A/2	100%
311	942	27	A/2	100%
311	942	28	A/2	100%
311	942	30	A/2	100%
311	942	31	C/2	100%
311	942	32	C/2	100%
311	942	33	C/2	100%
311	942	34	C/2	100%
311	942	35	C/2	100%
311	942	36	C/2	100%
311	942	37	C/2	100%
311	942	38	C/2	100%
311	942	45	A/2	100%
311	942	46	A/2	100%
311	942	47	A/2	100%

311	942	48	A/2	100%
311	942	49	A/2	100%
311	942	50	A/2	100%
311	942	51	A/2	100%
311	942	52	A/2	100%
311	942	53	A/2	100%
311	942	54	A/2	100%
311	942	55	A/2	100%
311	942	56	A/2	100%
311	942	57	A/2	100%
311	942	58	A/2	100%
311	942	59	A/2	100%
311	942	60	A/2	100%
311	942	61	A/2	100%
311	942	62	A/2	100%
311	942	63	A/2	100%
311	942	64	A/2	100%
311	942	65	A/2	100%
311	942	66	A/2	100%
311	942	67	A/2	100%
311	942	68	A/2	100%
311	942	69	C/2	100%
311	942	70	C/2	100%
311	942	71	C/2	100%
311	942	72	C/2	100%
311	942	73	C/2	100%
311	942	74	C/2	100%
311	942	75	C/2	100%
311	942	83	C/6	100%
311	942	84	C/6	100%
311	942	85	C/6	100%
311	942	86	C/6	100%
311	942	87	C/6	100%
311	942	88	C/6	100%
311	942	89	C/6	100%
311	942	90	C/6	100%
311	942	91	C/6	100%
311	942	92	C/6	100%
311	942	93	C/6	100%
311	942	94	C/6	100%
311	942	95	C/6	100%
311	942	96	C/6	100%
311	942	98	C/6	100%
311	942	99	C/6	100%
311	942	100	C/6	100%
311	942	101	C/6	100%
311	942	102	C/6	100%

311	942	103	C/6	100%
311	942	104	C/6	100%
311	942	105	C/6	100%
311	942	106	C/6	100%
311	942	107	C/6	100%
311	942	109	C/6	100%
311	942	110	C/6	100%
311	942	111	C/6	100%
311	942	112	C/6	100%
311	942	113	C/6	100%
311	942	114	C/6	100%
311	942	115	C/6	100%
311	942	116	C/6	100%
311	942	117	C/6	100%
311	942	118	C/6	100%
311	942	119	C/6	100%
311	942	120	C/6	100%
311	942	121	C/6	100%
311	942	122	C/6	100%
311	942	123	C/6	100%
311	942	124	C/6	100%
311	942	125	C/6	100%
311	942	126	C/6	100%
311	950	-	D/1	100%
311	939	2	A/7	100%
311	939	3	A/7	100%
311	939	4	A/7	100%
311	939	5	A/7	100%
311	939	6	A/7	100%
311	939	8	C/6	100%
311	939	9	C/6	100%
311	939	10	C/6	100%
311	939	11	C/6	100%
311	939	12	C/6	100%
311	940	1	A/7	100%
311	940	2	A/7	100%
311	940	3	A/7	100%
311	940	6	C/6	100%
311	940	7	C/6	100%
311	940	8	C/6	100%
311	941	1	A/7	100%
311	941	2	A/7	100%
311	941	3	A/7	100%
311	941	6	A/7	100%
311	941	7	C/6	100%
311	941	8	C/6	100%
311	941	9	C/6	100%

311	941	12	C/6	100%
311	937	1	C/6	100%
311	937	2	C/6	100%
311	937	3	C/6	100%
311	937	4	C/6	100%
311	937	7	C/6	100%
311	937	8	C/6	100%
311	937	9	C/6	100%
311	937	10	C/6	100%
311	937	11	C/6	100%
311	937	12	C/6	100%
311	937	13	C/6	100%
311	937	14	C/6	100%
311	937	15	C/6	100%
311	937	16	C/6	100%
311	937	17	C/6	100%
311	937	18	C/6	100%
311	956	-	F/1	100%
311	860	-	SEMIN IRRIG	100%
311	861	-	SEMIN IRRIG	100%
311	862	-	SEMIN IRRIG	100%
311	886	-	SEMIN IRRIG	100%
311	889	-	SEMIN IRRIG	100%
311	938	-	SEMIN IRRIG	100%
311	949	-	SEMIN IRRIG	100%
311	815	-	SEMIN IRRIG	IN QUOTA per 1/5
311	955	-	ENTE URBANO	Bene non trasferibile
311	943	-	ENTE URBANO	Bene non trasferibile
311	944	-	ENTE URBANO	Bene non trasferibile

Prezzo base d'asta € 7.508.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Si precisa che, prima del trasferimento della proprietà la procedura dovrà completare l'accertamento rispettivamente alla particella 955 e categoria F3 "Fabbricati in corso di costruzione" per le particelle 943 e 944.

Si segnala altresì, che è escluso dalla presente vendita l'Immobile occupato, Appartamento in villino plurifamiliare, situato nel Comune di Fiumicino (RM), località Centro Tre Denari/Torrimpietra, in Via Luigi Albertini. Superficie commerciale totale: 171 mq.

**LOTTO 2- ASTA N. 24940:** Terreno per opportunità di sviluppo immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Castel Lombardo

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	839	SEMIN IRRIG	100%
311	840	SEMIN IRRIG	100%
311	841	SEMIN IRRIG	100%
311	842	SEMIN IRRIG	100%

311	844	SEMIN IRRIG	100%
311	845	SEMIN IRRIG	100%
311	846	SEMIN IRRIG	100%
311	848	SEMIN IRRIG	100%
311	849	SEMIN IRRIG	100%
311	850	SEMIN IRRIG	100%
311	851	SEMIN IRRIG	100%
311	852	SEMIN IRRIG	100%
311	853	SEMIN IRRIG	100%
311	854	SEMIN IRRIG	100%
311	855	SEMIN IRRIG	100%
311	856	SEMIN IRRIG	100%
311	857	SEMIN IRRIG	100%
311	858	SEMIN IRRIG	100%
311	859	SEMIN IRRIG	100%
311	895	SEMIN IRRIG	100%
311	896	SEMIN IRRIG	100%
311	897	SEMIN IRRIG	100%
311	898	SEMIN IRRIG	100%
311	899	SEMIN IRRIG	100%
311	900	SEMIN IRRIG	100%
311	815	SEMIN IRRIG	IN QUOTA per 1/5

Prezzo base d'asta € 4.856.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

**LOTTO 3- ASTA N. 24941:** Terreno per opportunità di sviluppo immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Castel Lombardo

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	948	D/1	100%
311	833	SEMIN IRRIG	100%
311	834	SEMIN IRRIG	100%
311	835	SEMIN IRRIG	100%
311	836	SEMIN IRRIG	100%
311	893	SEMIN IRRIG	100%
311	894	SEMIN IRRIG	100%
311	947	SEMIN IRRIG	100%
311	815	SEMIN IRRIG	IN QUOTA per 1/5

Prezzo base d'asta € 1.000.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

**LOTTO 4- ASTA N. 24942:** Terreno per opportunità di sviluppo immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Luigi Albertini.

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	821	SEMIN IRRIG	100%
311	830	SEMIN IRRIG	100%
311	883	SEMIN IRRIG	100%

311	904	SEMIN IRRIG	100%
311	905	SEMIN IRRIG	100%
311	906	SEMIN IRRIG	100%
311	907	SEMIN IRRIG	100%
311	815	SEMIN IRRIG	IN QUOTA per 1/5

Prezzo base d'asta € 1.704.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

**LOTTO 5- ASTA N. 24943:** Terreno per opportunità di sviluppo immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Luigi Albertini.

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	813	SEMIN IRRIG	100%
311	814	SEMIN IRRIG	100%
311	820	SEMIN IRRIG	100%
311	825	SEMIN IRRIG	100%
311	826	SEMIN IRRIG	100%
311	831	SEMIN IRRIG	100%
311	832	SEMIN IRRIG	100%
311	847	SEMIN IRRIG	100%
311	879	SEMIN IRRIG	100%
311	901	SEMIN IRRIG	100%
311	902	SEMIN IRRIG	100%
311	903	SEMIN IRRIG	100%
311	908	SEMIN IRRIG	100%
311	909	SEMIN IRRIG	100%
311	815	SEMIN IRRIG	IN QUOTA per 1/5

Prezzo base d'asta € 1.544.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

**LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944:** Unità immobiliare a Fiumicino (RM), Località Centro Tre Denari, Via Luigi Albertini- Via Castel Lombardo.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
311	942	7	A/2	100%
311	942	8	A/2	100%
311	942	9	A/2	100%
311	942	10	A/2	100%
311	942	11	A/2	100%
311	942	12	A/2	100%
311	942	13	A/2	100%
311	942	14	A/2	100%
311	942	15	A/2	100%
311	942	16	A/2	100%
311	942	17	A/2	100%
311	942	18	A/2	100%
311	942	19	A/2	100%
311	942	20	A/2	100%
311	942	21	A/2	100%

311	942	22	A/2	100%
311	942	23	A/2	100%
311	942	25	A/2	100%
311	942	26	A/2	100%
311	942	27	A/2	100%
311	942	28	A/2	100%
311	942	30	A/2	100%
311	942	31	C/2	100%
311	942	32	C/2	100%
311	942	33	C/2	100%
311	942	34	C/2	100%
311	942	35	C/2	100%
311	942	36	C/2	100%
311	942	37	C/2	100%
311	942	38	C/2	100%
311	942	45	A/2	100%
311	942	46	A/2	100%
311	942	47	A/2	100%
311	942	48	A/2	100%
311	942	49	A/2	100%
311	942	50	A/2	100%
311	942	51	A/2	100%
311	942	52	A/2	100%
311	942	53	A/2	100%
311	942	54	A/2	100%
311	942	55	A/2	100%
311	942	56	A/2	100%
311	942	57	A/2	100%
311	942	58	A/2	100%
311	942	59	A/2	100%
311	942	60	A/2	100%
311	942	61	A/2	100%
311	942	62	A/2	100%
311	942	63	A/2	100%
311	942	64	A/2	100%
311	942	65	A/2	100%
311	942	66	A/2	100%
311	942	67	A/2	100%
311	942	68	A/2	100%
311	942	69	C/2	100%
311	942	70	C/2	100%
311	942	71	C/2	100%
311	942	72	C/2	100%
311	942	73	C/2	100%
311	942	74	C/2	100%
311	942	75	C/2	100%
311	942	83	C/6	100%

311	942	84	C/6	100%
311	942	85	C/6	100%
311	942	86	C/6	100%
311	942	87	C/6	100%
311	942	88	C/6	100%
311	942	89	C/6	100%
311	942	90	C/6	100%
311	942	91	C/6	100%
311	942	92	C/6	100%
311	942	93	C/6	100%
311	942	94	C/6	100%
311	942	95	C/6	100%
311	942	96	C/6	100%
311	942	98	C/6	100%
311	942	99	C/6	100%
311	942	100	C/6	100%
311	942	101	C/6	100%
311	942	102	C/6	100%
311	942	103	C/6	100%
311	942	104	C/6	100%
311	942	105	C/6	100%
311	942	106	C/6	100%
311	942	107	C/6	100%
311	942	109	C/6	100%
311	942	110	C/6	100%
311	942	111	C/6	100%
311	942	112	C/6	100%
311	942	113	C/6	100%
311	942	114	C/6	100%
311	942	115	C/6	100%
311	942	116	C/6	100%
311	942	117	C/6	100%
311	942	118	C/6	100%
311	942	119	C/6	100%
311	942	120	C/6	100%
311	942	121	C/6	100%
311	942	122	C/6	100%
311	942	123	C/6	100%
311	942	124	C/6	100%
311	942	125	C/6	100%
311	942	126	C/6	100%
311	950	-	D/1	100%
311	939	2	A/7	100%
311	939	3	A/7	100%
311	939	4	A/7	100%
311	939	5	A/7	100%
311	939	6	A/7	100%

311	939	8	C/6	100%
311	939	9	C/6	100%
311	939	10	C/6	100%
311	939	11	C/6	100%
311	939	12	C/6	100%
311	940	1	A/7	100%
311	940	2	A/7	100%
311	940	3	A/7	100%
311	940	6	C/6	100%
311	940	7	C/6	100%
311	940	8	C/6	100%
311	941	1	A/7	100%
311	941	2	A/7	100%
311	941	3	A/7	100%
311	941	6	A/7	100%
311	941	7	C/6	100%
311	941	8	C/6	100%
311	941	9	C/6	100%
311	941	12	C/6	100%
311	937	1	C/6	100%
311	937	2	C/6	100%
311	937	3	C/6	100%
311	937	4	C/6	100%
311	937	7	C/6	100%
311	937	8	C/6	100%
311	937	9	C/6	100%
311	937	10	C/6	100%
311	937	11	C/6	100%
311	937	12	C/6	100%
311	937	13	C/6	100%
311	937	14	C/6	100%
311	937	15	C/6	100%
311	937	16	C/6	100%
311	937	17	C/6	100%
311	937	18	C/6	100%
311	956	-	F/1	100%
311	860	-	SEMIN IRRIG	100%
311	861	-	SEMIN IRRIG	100%
311	862	-	SEMIN IRRIG	100%
311	886	-	SEMIN IRRIG	100%
311	889	-	SEMIN IRRIG	100%
311	938	-	SEMIN IRRIG	100%
311	949	-	SEMIN IRRIG	100%
311	955	-	ENTE URBANO	-
311	943	-	ENTE URBANO	-
311	944	-	ENTE URBANO	-
311	839	-	SEMIN IRRIG	100%
311	840	-	SEMIN IRRIG	100%
311	841	-	SEMIN IRRIG	100%

311	842	-	SEMIN IRRIG	100%
311	844	-	SEMIN IRRIG	100%
311	845	-	SEMIN IRRIG	100%
311	846	-	SEMIN IRRIG	100%
311	848	-	SEMIN IRRIG	100%
311	849	-	SEMIN IRRIG	100%
311	850	-	SEMIN IRRIG	100%
311	851	-	SEMIN IRRIG	100%
311	852	-	SEMIN IRRIG	100%
311	853	-	SEMIN IRRIG	100%
311	854	-	SEMIN IRRIG	100%
311	855	-	SEMIN IRRIG	100%
311	856	-	SEMIN IRRIG	100%
311	857	-	SEMIN IRRIG	100%
311	858	-	SEMIN IRRIG	100%
311	859	-	SEMIN IRRIG	100%
311	895	-	SEMIN IRRIG	100%
311	896	-	SEMIN IRRIG	100%
311	897	-	SEMIN IRRIG	100%
311	898	-	SEMIN IRRIG	100%
311	899	-	SEMIN IRRIG	100%
311	900	-	SEMIN IRRIG	100%
311	948	-	D/1	100%
311	833	-	SEMIN IRRIG	100%
311	834	-	SEMIN IRRIG	100%
311	835	-	SEMIN IRRIG	100%
311	836	-	SEMIN IRRIG	100%
311	893	-	SEMIN IRRIG	100%
311	894	-	SEMIN IRRIG	100%
311	947	-	SEMIN IRRIG	100%
311	821	-	SEMIN IRRIG	100%
311	830	-	SEMIN IRRIG	100%
311	883	-	SEMIN IRRIG	100%
311	904	-	SEMIN IRRIG	100%
311	905	-	SEMIN IRRIG	100%
311	906	-	SEMIN IRRIG	100%
311	907	-	SEMIN IRRIG	100%
311	813	-	SEMIN IRRIG	100%
311	814	-	SEMIN IRRIG	100%
311	820	-	SEMIN IRRIG	100%
311	825	-	SEMIN IRRIG	100%
311	826	-	SEMIN IRRIG	100%
311	831	-	SEMIN IRRIG	100%
311	832	-	SEMIN IRRIG	100%
311	847	-	SEMIN IRRIG	100%
311	879	-	SEMIN IRRIG	100%
311	901	-	SEMIN IRRIG	100%
311	902	-	SEMIN IRRIG	100%
311	903	-	SEMIN IRRIG	100%
311	908	-	SEMIN IRRIG	100%
311	909	-	SEMIN IRRIG	100%
311	815	-	SEMIN IRRIG	100%

Si precisa che, prima del trasferimento della proprietà la procedura dovrà completare l'accertamento rispettivamente alla particella 955 e categoria F3 "Fabbricati in corso di costruzione" per le particelle 943 e 944.

Si segnala altresì, che è escluso dalla presente vendita l'Immobile occupato, Appartamento in villino plurifamiliare, situato nel Comune di Fiumicino (RM), località Centro Tre Denari/Torrimpietra, in Via Luigi Albertini. Superficie commerciale totale: 171 mq.

**Prezzo base d'asta € 14.082.000,00**

**Rilancio minimo: € 100.000,00**

Si segnala che l'asset di cui al LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 comprende dieci comparti, di cui otto residenziali e due commerciali, corrispondenti al Programma di attuazione n° 1-2-3-4-5. Attualmente, sono stati realizzati solo alcuni lotti del Comparto R5:

- Lotto L4a con un edificio residenziale
- Lotti b2-b3-b4 con tre ville plurifamiliari residenziali
- Lotto L4b con un ulteriore edificio residenziale
- Comparto Z3 con struttura per edificio a destinazione commerciale

**L'intero complesso immobiliare è soggetto a una convenzione urbanistica sottoscritta il 28 novembre 2011 e prorogata fino al 2029. Gli offerenti, sia per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 che per i Singoli lotti, sopra meglio identificati, devono assumersi tutti gli obblighi e diritti derivanti dalla Convenzione in caso di aggiudicazione e trasferimento della proprietà. Per la realizzazione delle opere previste nella Convenzione, è stato costituito il Consorzio Castel Lombardo. Tutti i futuri acquirenti dei terreni devono partecipare obbligatoriamente al Consorzio, assumendosi i relativi oneri e diritti in caso di aggiudicazione e trasferimento.**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

#### VIRTUAL DATA ROOM

Abilio S.p.a si occuperà di predisporre e di gestire una Virtual Data Room finalizzata a caricare documenti riservati inerenti i beni in vendita. La Data Room consente l'accesso a documentazione aggiuntiva rispetto a quella caricata sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) ai soggetti interessati all'acquisto del compendio. Tale accesso sarà consentito esclusivamente previa sottoscrizione di un patto di non divulgazione, da inviarsi sottoscritto e corredato dei documenti richiesti all'indirizzo di posta certificata di Abilio S.p.a..

A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta tramite comunicazione pec all'indirizzo [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com).

La richiesta di accesso agli atti relativi ai beni posti in vendita, dovrà indicare:

- a) Il codice dell'asta di interesse;
- b) il soggetto che chiede il riconoscimento (con allegato il relativo documento di riconoscimento in corso di validità oppure visura camerale della società non anteriore a 3 mesi);
- c) l'Accordo di non divulgazione e relativa richiesta di autorizzazione, sottoscritti in ogni pagina e firmati in calce.
- d) l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.a./la Procedura farà pervenire autorizzazione scritta per l'accesso alla documentazione.

Art. 1\_ Registrazione

Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3\_ Abilitazione

Art. 4\_ Svolgimento dell'asta online

Art. 5\_ Aggiudicazione

Art. 6\_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7\_ Disposizioni finali

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

\*\*\*\*\*

Art. 1\_Registrazione

i. Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente *Disciplinare di gara*.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente *Disciplinare di gara* sarà ritenuta nulla.

Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto tramite PEC all'indirizzo [natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), con il seguente oggetto: *Procedura di Fall n. 535/2022 Tribunale di Roma Professionista Prof. Raffaele Capiello, asta dal giorno 07/07/2025 al giorno 05/09/2025*, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 04/07/2025**.

La documentazione allegata alla pec dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Si precisa inoltre che il pagamento della cauzione, come previsto all'Art. 2 punto 7. del presente *Disciplinare di gara* potrà essere effettuato soltanto tramite bonifico bancario.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente entro il termine indicato.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le pec contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel *Disciplinare di gara*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse della Procedura di Fallimento n. 535/2022, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), e delle regole disciplinari in esse contenute.

6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;

7. A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato ad Abilio s.p.a. IBAN: "IT42Q0339512900052001112665", per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto avente come causale: "Cauzione Asta n. \_\_\_\_\_ asta dal giorno 07/07/2025 al giorno 05/09/2025"

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".

9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto;

10. Le ulteriori dichiarazioni e gli ulteriori documenti previsti dal documento denominato "Regolamento di vendita" del 3 settembre 2024, che dovrà essere trasmesso unitamente all'offerta siglato per accettazione in ogni sua pagina

Se l'offerente è persona fisica:

11. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

12. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

13. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Copia del presente *Disciplinare di gara* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

13

14. Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

15. Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

### Art. 3\_Abilitazione

Alle ore 09:30 del giorno 07/07/2025 il Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

### Art. 4\_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno 07/07/2025 alle ore 12:00 fino al giorno 05/09/2025 alle ore 12:00.

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 100.000,00 per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e un importo fisso di € 10.000,00 per i restanti lotti.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle ore 12:00 del giorno 07/07/2025 fino alle ore 12:00 del giorno 05/09/2025.

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, **verrà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria** dell'offerente a rialzo.

Si precisa che qualora vengano presentate singole offerte valide su alcuni lotti, la fase dei rilanci non verrà avviata, pertanto l'asta si chiuderà con **aggiudicazione provvisoria** nella medesima data di apertura asta.

## Art. 5\_ Aggiudicazione

L'utente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Professionista.

Si segnala che è prevista la facoltà di presentare offerta migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

il Professionista potrà, pertanto, sospendere la vendita ove pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e, se ritenuta congrua, verrà indetto un esperimento di vendita tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento nelle modalità in cui disporrà il GD.

All'esito dell'asta migliorativa, indetta tra aggiudicatario provvisorio e offerente migliorativo, verranno applicate le regole delle Singole IPOTESI dettagliatamente disciplinate di seguito.

Qualora non venisse presentata offerta migliorativa ex art 107, comma 4, le regole di cui alle Ipotesi che seguono verranno applicate all'esito dell'asta con inizio in data 07/07/2025.

**Si segnala che la vendita per lotti funzionali potrà avvenire solo in caso di aggiudicazione e successivo trasferimento di tutti i Singoli lotti posti in vendita e, pertanto, in difetto le offerte per i Singoli Lotti non potranno essere considerate.**

Le situazioni che si potranno verificare al termine della gara telematica celebrata il 07/07/2025, nonché, in caso di presentazione di offerta migliorativa, all'esito del esperimento autorizzato chiuso tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio, potranno essere le seguenti:

- ricezione di offerte sia per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 sia per uno o più Singoli lotti, ma non per tutti i Singoli lotti (IPOTESI A);
- ricezione di offerte per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e per tutti i Singoli lotti (IPOTESI B);
- ricezione di offerte per alcuni dei Singoli lotti, ma non per tutti i Singoli lotti (IPOTESI C);
- ricezione di offerte solo per tutti i Singoli lotti (IPOTESI D).

**1) IPOTESI A- Ricezione di offerte sia per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 sia per uno o più Singoli lotti, ma non per tutti i Singoli lotti**

In caso di offerta per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e in mancanza di offerte per i Tutti i Singoli lotti, ossia in presenza di offerte solo per alcuni dei Singoli lotti, verrà considerata l'offerta presentata per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e pertanto, si procederà alla sua aggiudicazione.

In caso di successiva decadenza dell'aggiudicazione del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944, la Curatela dovrà comunicare, tramite PEC, agli offerenti dei Singoli lotti che hanno presentato offerta in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025, e ad Abilio s.p.a tramite indirizzo PEC [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com) l'avvenuta decadenza.

Verificatosi la condizione di cui sopra, le offerte presentate per i Singoli lotti in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025, saranno ritenute valide e verrà riconosciuta ai medesimi offerenti la possibilità di formulare un'offerta cauzionata nelle stesse modalità previste dal medesimo *Disciplinare di gara* per i rimanenti Singoli lotti andati deserti nel termine di 10 giorni dalla comunicazione della decadenza dell'aggiudicazione.

L'offerta per il singolo lotto potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Tali offerte dovranno pervenire all'indirizzo PEC del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo [natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), nel termine tassativo di 10 giorni dalla comunicazione della decadenza dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui gli offerenti che hanno presentato offerte in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025, non dovessero presentare ulteriore offerte per i restanti lotti andati deserti, non si perverrà ad alcuna aggiudicazione e si procederà a fissare un secondo tentativo di vendita.

## **2) IPOTESI B- Ricezione di offerte per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e per tutti i Singoli lotti**

In caso di offerta sia per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 sia per Tutti i Singoli lotti, verranno preferite queste ultime e, pertanto, verranno date agli offerenti per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 le seguenti alternative possibilità:

- (i) partecipare a una gara, in aumento su uno o più Singoli lotti, da tenersi nelle modalità che verranno indicate;
- (ii) offrire un prezzo pari alla somma delle offerte ricevute per Tutti i Singoli lotti aumentata di € 100.000,00, aggiudicandosi senza alcuna gara Tutti i Singoli lotti.

In altri termini, in caso di offerte per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e di offerte per Tutti i Singoli lotti, verranno preferite queste ultime, ferme le possibilità appena menzionate per l'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 .

Entro 10 giorni dalla comunicazione della chiusura dell'asta, la Curatela dovrà comunicare, tramite PEC l'esito dell'asta all'offerente che ha presentato offerta per il Lotto unico, affinché lo stesso possa comunicare la propria decisione. Ossia partecipare a una gara, in aumento su uno o più Singoli lotti, nelle modalità che verranno indicate (i), in alternativa offrire un prezzo pari alla somma delle offerte ricevute per Tutti i Singoli lotti aumentata di € 100.000,00, aggiudicandosi senza alcuna gara Tutti i Singoli lotti (ii).

Il mancato riscontro, entro un termine di 10 giorni, da parte di detto offerente verrà interpretata come rifiuto ad offrire e pertanto saranno ritenute valide le aggiudicazioni in capo agli offerenti che sono risultati aggiudicatari dei singoli lotti in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025.

Qualora l'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 comunichi la propria intenzione nel termine tassativo di 10 giorni, con le modalità sopra descritte, di partecipare alla gara in aumento (sub (i)), ovvero offrire un prezzo per aggiudicarsi Tutti i Singoli lotti (sub (ii)), **questo non sarà tenuto al versamento di un'ulteriore cauzione.**

### **Modalità di partecipazione Offerente LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944**

**Sub (i)-** Qualora l'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 comunichi la propria intenzione nel termine tassativo di 10 giorni, con le modalità sopra descritte, di partecipare alla gara in aumento (sub (i)), lo stesso dovrà presentare offerta per il singolo lotto o per più lotti tramite il modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Tali offerte dovranno pervenire contestualmente sia all'indirizzo della Procedura [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) sia all'indirizzo PEC del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo [natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), nel termine tassativo di 10 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta da parte della Curatela.

La Dott.ssa Notaio Natalia Sgromo procederà all'apertura della PEC trasmessa verificando l'identità dell'offerente e la validità dell'offerta presentata, dandone comunicazione altresì alla Curatela a mezzo PEC all'indirizzo [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) e ad Abilio s.p.a. all'indirizzo PEC [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com). Sarà onere della Curatela informare l'offerente dell'avvenuta aggiudicazione.

Qualora si verifichi tale condizione, verrà avviata una procedura competitiva la cui base d'asta relativamente al Lotto oggetto di offerta da parte dell'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 , sarà pari all'offerta presentata.

L'aggiudicatario provvisorio del singolo lotto relativo all'asta celebrata il 07/07/2025, ai fini della partecipazione alla gara dovrà ripresentare una nuova offerta, pari almeno al nuovo prezzo base d'asta, con integrazione della cauzione per un ammontare complessivo pari alla differenza tra la cauzione già versata per la partecipazione per l'esperimento svoltosi in data 07/07/2025, e il 10% del nuovo prezzo offerto.

Gli offerenti abilitati a partecipare all'esperimento di vendita indetto e disciplinato secondo le modalità d'asta previste da avviso di vendita che verrà pubblicato e notificato ai soggetti interessati, possono rilanciare fino al termine dell'asta online, che avrà una durata di 2 ore. Alla chiusura ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

**Sub (ii)-** Qualora l'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 comunichi la propria intenzione di voler presentare nel termine tassativo di 10 giorni, con le modalità sopra descritte, un'offerta pari alla somma delle singole aggiudicazioni per Tutti i Singoli lotti aumentata di € 100.000,00, aggiudicandosi senza alcuna gara Tutti i Singoli lotti (sub (ii)).

L'offerta dovrà pervenire contestualmente sia all'indirizzo della Procedura [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) sia all'indirizzo PEC del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo [natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), nel termine tassativo di 10 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta da parte della Curatela.

La Dott.ssa Notaio Natalia Sgromo procederà all'apertura della PEC trasmessa verificando l'identità dell'offerente e la validità dell'offerta presentata, dandone comunicazione altresì alla Curatela a mezzo PEC all'indirizzo [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) e ad Abilio s.p.a. all'indirizzo PEC [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com). Sarà onere della Curatela informare l'offerente dell'avvenuta aggiudicazione.

La mancata comunicazione da parte dell'offerente del LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 a partecipare ad una delle modalità alternative sopra indicate (sub i) e (sub ii), verrà interpretata come rifiuto ad offrire e pertanto saranno ritenute valide le aggiudicazioni in capo agli offerenti che sono risultati aggiudicatari dei singoli lotti in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione di uno degli aggiudicatari dei Singoli lotti, si darà la possibilità agli altri aggiudicatari e ai precedenti offerenti di formulare un'offerta per il detto lotto nel termine di 10 giorni dalla comunicazione della decadenza dell'aggiudicazione. Tale comunicazione verrà trasmesso dalla Curatela tramite PEC agli offerenti dei Singoli lotti che hanno presentato offerta in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025, e agli aggiudicatari, non decaduti, dei restanti Singoli lotti, nonché ad Abilio s.p.a tramite indirizzo PEC [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com) l'avvenuta decadenza.

Qualora i soggetti sopra identificati intendano formalizzare la propria offerta nel termine tassativo di 10 giorni, gli stessi dovranno presentare offerta per il singolo lotto di riferimento, tramite il modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Tali offerte, debitamente cauzionate per ammontare complessivo pari alla differenza tra la cauzione già versata per la partecipazione per l'esperimento svoltosi in data 07/07/2025, e il 10% del nuovo prezzo offerto, dovranno pervenire all'indirizzo PEC del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo [natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), nel termine tassativo di 10 giorni dalla comunicazione della decadenza da parte della Curatela.

Qualora si verifichi tale condizione, verrà avviata una procedura competitiva tra tutti gli offerenti, la cui base d'asta relativamente al Lotto oggetto sarà pari all'offerta più alta ricevuta.

Gli offerenti abilitati a partecipare all'esperimento di vendita indetto e disciplinato secondo le modalità d'asta previste da avviso di vendita che verrà pubblicato e notificato ai soggetti interessati, possono rilanciare fino al termine dell'asta online, che avrà una durata di 2 ore. Alla chiusura ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Nell'ipotesi in cui gli aggiudicatari, non decaduti, dei singoli lotti e i precedenti offerenti dei restanti lotti oggetto di decadenza, non provvederanno a formulare un'offerta nelle modalità sopra indicate, i primi decadranno dall'aggiudicazione.

Qualora, tuttavia, vi fosse un'offerta per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e il relativo offerente non avesse formulato un'offerta in aumento per l'intero complesso immobiliare – possibilità di cui supra sub. (ii) – questa verrà presa in considerazione e si procederà ad aggiudicare il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944.

### **3) IPOTESI C- Ricezione di offerte per alcuni dei Singoli lotti, ma non per tutti i Singoli lotti**

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna offerta per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 e dovessero arrivare offerte solo per alcuni dei Singoli lotti, ma non per Tutti i Singoli lotti, non si procederà all'aggiudicazione e si provvederà, in prima battuta, a dare la possibilità agli offerenti di presentare un'offerta per ciascuno dei Singoli lotti la cui asta è andata deserta entro i successivi 10 giorni (le "Offerte successive").

In tal caso, la Curatela dovrà comunicare nel termine di 10 giorni, tramite PEC, agli aggiudicatari dei Singoli lotti che hanno presentato offerta in occasione dell'esperimento celebrato il giorno 07/07/2025, l'esito dell'esito dell'asta, nonché la possibilità di presentare Offerta irrevocabile di acquisto per i lotti non aggiudicati.

L'offerta per il singolo lotto potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Tali offerte, debitamente cauzionate per ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, dovranno pervenire all'indirizzo PEC della Procedura [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) e all'indirizzo PEC del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo

[natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it](mailto:natalia.sgromo@postacertificata.notariato.it), nel termine tassativo di 10 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta da parte della Curatela.

La Dott.ssa Notaio Natalia Sgromo procederà all'apertura della PEC trasmessa verificando l'identità dell'offerente e la validità dell'offerta presentata, dandone comunicazione altresì alla Curatela a mezzo PEC all'indirizzo [f535.2022roma@pecfallimenti.it](mailto:f535.2022roma@pecfallimenti.it) e ad Abilio s.p.a. all'indirizzo PEC [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com).

Si specifica che tali offerte non dovranno obbligatoriamente essere pari al prezzo base dei Singoli lotti previsti in occasione dell'esperimento celebrato in data 07/07/2025, tuttavia l'importo complessivo – ossia sommando le offerte già pervenute per i Singoli lotti e le Offerte successive – dovrà essere **ad € 14.082.000,00**. Tale operazione sarà possibile detraendo dal prezzo base il valore percentuale dell'incidenza del Singolo lotto sul prezzo totale.

Qualora si verifichi tale condizione, ossia che l'importo complessivo delle offerte ricevute risulti essere pari ad **€ 14.082.000,00** potrà essere avviata una procedura competitiva tra tutti gli offerenti, salvo che la Curatela non disponga l'aggiudicazione diretta.

Gli offerenti abilitati a partecipare all'esperimento di vendita indetto e disciplinato secondo le modalità d'asta previste da avviso di vendita che verrà pubblicato e notificato ai soggetti interessati, possono rilanciare fino al termine dell'asta online, che avrà una durata di 2 ore. Alla chiusura ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

In caso di mancanza di offerte per Tutti i Singoli lotti non si perverrà ad alcuna aggiudicazione e si procederà a fissare un secondo tentativo di vendita.

#### **4) IPOTESI D- Ricezione di offerte solo per tutti i Singoli lotti**

In caso di presenza di offerte solo per Tutti i Singoli lotti, e quindi di mancanza di offerte per il LOTTO 6 (UNICO)- ASTA N. 24944 , si procederà ad aggiudicare Tutti i Singoli lotti.

\*\*\*

Come disciplinato nelle ipotesi A, B, C e D, la Procedura provvederà a comunicare l'aggiudicazione definitiva.

\*\*\*\*

#### **Art 6\_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla procedura **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva** con bonifico bancario intestato alla procedura di Fallimento n° 535/2022, IBAN IT 13 S 02008 05340 000106583322.

Abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione definitiva del bene.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente la scadenza dei 30 giorni suindicati, in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
-----------	---

Oltre € 500.000,00	2%
Da €200.001,00 fino a € 500.000,00	3%
Fino a € 200.000,00	4%

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Abilio S.p.A. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

- ii. **Stipula dell'atto di vendita**- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Arnaldo Parisella per quanto compatibile con la normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., 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 in cancelleria della documentazione inerente gli 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.

- iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del Disciplinare di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

- iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni**- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, **a cura e spese dell'aggiudicatario**, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

- vi. **Garanzie**- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi

responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- vii. **Spese notarili, accessorie e tributi**- Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà **sono a completo carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- viii. **Sanatorie**- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**- 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 al Professionista, 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 al Professionista l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- x. **Trasferimento della proprietà**- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista.
- xi. **Consegna**- Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.
- xii. **Inadempimento dell'aggiudicatario**- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### Art. 7\_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Professionista, che dalla Abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

La sottoscrizione e presentazione di un'offerta determina specifica accettazione e conoscenza del documento denominato "Regolamento di vendita" del 3 settembre 2024, nonché dei relativi allegati, che dovrà essere trasmesso unitamente all'offerta siglato per accettazione in ogni sua pagina.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), nel rispetto delle modalità e dei termini (30 giorni) previsti dalla normativa vigente. Altresì, verrà data notizia circa la vendita dei lotti del Fallimento n. 535/2022 Tribunale di Roma sul network di Aste Giudiziarie, sul Messaggero Nazionale e sul Il Sole 24 Ore.

Roma, li 30 maggio 2025

Il Curatore

