

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Regolamento di vendita della procedura competitiva

ex art. 107, primo comma, 1. fall.

..*.*.*

1. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La procedura competitiva si svolge secondo **la modalità telematica "asincrona"** di cui agli artt. 2, primo comma, lett. h) e 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, primo comma, lett. b), D.M. 32/2015 Abilio s.p.a., da svolgersi sul portale delle vendite www.quimmo.it.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Oggetto della procedura di vendita è l'intero complesso immobiliare di proprietà del Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022 (il "**Fallimento**") sito in Fiumicino (RM), via della Torre di Pagliaccetto, loc. Torrimpietra (si allega visura catastale **all. 1**), ad eccezione dell'unità immobiliare posta nel Comparto R5, lotto 3, int. 5 (l' "**Immobile escluso**", come di seguito catastalmente identificato v. § 11), tramite una procedura di vendita avente ad oggetto l'intero asset immobiliare in unico lotto, con l'esclusione dell'Immobile escluso (di seguito "**Lotto unico**") (si allega planimetria, **all. 2**).

È, inoltre, possibile presentare un'offerta minima non vincolante per la procedura con un prezzo pari al prezzo base ribassato di un'ulteriore 20%. La procedura si riserva di valutare tali offerte.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Le gara telematica potrà tenersi ad iniziare dal quarantacinquesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di vendita e le offerte telematiche potranno essere presentate sino alle ore 12 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura dell'asta. L'orario di apertura dell'asta asincrona telematica è previsto per le 10:00 del giorno prescelto (e indicato nell'avviso di vendita) e la chiusura è prevista per le ore 12:00 del medesimo giorno. Date, queste, che verranno stabilite nell'avviso di vendita con le indicazioni per l'abilitazione all'asta telematica.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità:

- a) dati anagrafici dell'offerente. Se persona fisica: cognome; nome; luogo e data di nascita; codice fiscale; domicilio, stato civile, recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è persona minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se persona giuridica o altro ente: denominazione o ragione sociale; partita iva; codice fiscale; numero rea; luogo della sede sociale; nome cognome codice fiscale delle degli amministratori o di chi ha la rappresentanza legale dell'ente;
- b) dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

- c) l'indicazione del prezzo offerto. In nessun caso, pena l'inefficacia dell'offerta, il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base, ovvero al prezzo previsto per le offerte non vincolanti per la procedura;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere, in ogni caso, superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione allegata all'avviso di vendita e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulla data room;
- f) l'espressa dichiarazione di accettare che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con esclusione dell'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- g) copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente se persona fisica ovvero del rappresentante legale se persona giuridica unitamente a copia della visura aggiornata a non meno di 3 giorni dalla data di deposito della busta contenente l'offerta;
- h) 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: numero della Procedura, data asta, numero annuncio;

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

- i) l'eventuale riserva di nomina di un terzo aggiudicatario. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- j) tutti i requisiti cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

4. AVVERTENZE E OBBLIGHI PARTICOLARI

L'intero complesso immobiliare di proprietà del Fallimento è soggetto alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 novembre 2011 e prorogata sino al 28 novembre 2031 e regolarmente trascritta (la "**Convenzione**", **all. 3 - Convenzione**). Pertanto, gli offerenti del Lotto unico, si impegnano espressamente, al momento di sottoscrizione e presentazione dell'offerta, ad 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 (il "**Consorzio**", **all. 4 - Visura Consorzio**) a cui partecipano obbligatoriamente tutti i futuri

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

acquirenti dei terreni oggetto del citato programma urbanistico (art. 2 Statuto, **all. 5 – Statuto Consorzio**). Ne deriva che gli offerenti sia del Lotto unico sia dei Singoli lotti, si impegnano espressamente, al momento di sottoscrizione e presentazione dell'offerta, a subentrare al Fallimento nel Consorzio, assumendosi i relativi oneri e diritti in caso di successivi aggiudicazione e trasferimento.

5. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Come già esposto, la gara prevista si svolgerà nella modalità asincrona telematica, con un'apertura della stessa di due ore dalle 10:00 del giorno prescelto (e indicato nell'avviso di vendita) e la chiusura è prevista per le ore 12:00 del medesimo giorno. Date, queste, che verranno stabilite nell'avviso di vendita.

Il verbale di aggiudicazione sarà redatto a cura di un notaio.

Agli offerenti non aggiudicatari sarà immediatamente restituita la cauzione.

6. SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, il termine per il saldo del prezzo e delle spese è stabilito nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata nelle modalità sopra descritte) dovrà essere corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura, così come comunicato dal curatore, ovvero tramite assegno

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

circolare intestato alla procedura Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022.

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, che saranno tempestivamente comunicati dal curatore successivamente all'aggiudicazione.

Le spese e gli onorari notarili - indicati nell'allegato preventivo del notaio delegato avv. Arnaldo Parisella (**all. 6 - Preventivo notaio**) - inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario: tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso Notaio.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine stabilito comporterà, per tutte le ipotesi di vendita, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, da dichiararsi con decreto del G.D.

7. TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Avvenuto il pagamento del saldo del prezzo, e regolarizzati eventuali profili di difformità catastale e/o urbanistica del bene aggiudicato ostativi al trasferimento, si procederà al trasferimento del medesimo mediante atto pubblico a firma del notaio delegato avv. Arnaldo Parisella, con studio in Roma, via Francesco Cancellieri, n. 2.

Il notaio curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento, il tutto a spese dell'acquirente.

Il notaio compirà ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Registrato e trascritto l'atto di trasferimento il curatore depositerà l'istanza al Giudice Delegato ex art. 108, secondo comma, l. fall. per la cancellazione di eventuali iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'Immobile. Il liquidatore giudiziale darà pronta notizia dell'emissione del decreto di cancellazione all'acquirente, il quale ne acquisirà copia a propria cura e spese per effettuare le cancellazioni.

8. PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

La società Abilio s.p.a. procederà alla pubblica notizia delle vendite mediante pubblicazione almeno su due quotidiani a tiratura nazionale, nonché sul portale www.astegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

1. dati della procedura (numero di ruolo; Giudice delegato; curatore);
2. dati dei beni immobili oggetto di vendita (tipologia; indirizzo di ubicazione; caratteristiche; condizioni);
3. indicazione del prezzo a base d'asta;
4. rilancio minimo nell'ipotesi di gara tra diversi offerenti;
5. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
6. onorari del notaio rogante.

Sul sito www.astegiudiziarie.it dovranno inoltre essere pubblicati la perizia di stima, con relativa integrazione, la Convenzione, la visura e lo statuto del Consorzio, nonché il presente regolamento con i relativi allegati.

Deve, inoltre, essere data pubblica notizia della vendita, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. mediante pubblicazione sul P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

Il tentativo di vendita competitiva deve, inoltre, essere notificato, ai sensi dell'art. 107, terzo comma, l. fall. agli eventuali creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Degli esiti della procedura competitiva il liquidatore giudiziale informerà ex art. 107, quinto comma, l. fall. il G.D. e il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

9. ULTERIORI TENTATIVI DI VENDITA

Qualora non fosse possibile aggiudicare il Lotto unico, si procederà ad indire un nuovo tentativo di gara.

10. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001) 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.
- b) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.
- d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.
- e) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- f) La sottoscrizione e presentazione dell'offerta per il lotto determina specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della documentazione messa a disposizione, allegata e depositata agli atti dalla procedura.
- g) Alla vendita medesima si applica, in quanto compatibile, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione, ivi inclusa la facoltà per gli aggiudicatari di avvalersi della procedura prevista dall'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo del

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

prezzo, nonché la normativa relativa alla decadenza dell'aggiudicatario. Per maggior chiarezza, si fa presente che nell'avviso verrà espressamente riportato che, qualora a seguito di aggiudicazione fosse formulata un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto (art. 107, quarto comma, l. fall.), la vendita sarà sospesa per una nuova gara tra aggiudicatario ed offerente in aumento.

- h) Le porzioni immobiliari in contratto si trasferiscono a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze, servitù e con tutti i diritti, gli obblighi, le riserve e gli oneri che derivano dal Regolamento di Supercondominio costituito da tutti i fabbricati edificati ed edificandi del Comparto R5. Tale Regolamento è stato depositato in atti Notaio Vanghetti di Roma in data 17 giugno 2020 Rep.n.9938/6635, registrato a Roma 3 il 3 luglio 2020 al n.12223 Serie 1T. Con la sottoscrizione e presentazione dell'offerta, si dichiara di aver preso visione del suddetto Regolamento, di accettarlo di ogni sua parte, ivi compresi, in particolar modo, gli articoli 4, 10, 14, 16, 19, 21, 32 e 34 (**all. 7 - Regolamento supercondominio**).

- i) Gli acquirenti dei lotti saranno vincolati alla Convenzione e subentreranno nel Consorzio.
- j) La sottoscrizione e presentazione dell'offerta per il lotto determina specifica accettazione e conoscenza

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

del presente regolamento di vendita, nonché dei relativi allegati.

11. L'IMMOBILE ESCLUSO

Come già esposto, **nella presente vendita non è contemplato**

l'Immobile escluso (ma riportato in perizia), come di seguito catastalmente individuato:

- Comune di FIUMICINO (M297) (RM);
Foglio 311 Particella 940 Subalterno 5;
Indirizzo: STRADA DI PRG n. SNC Edificio B3 Interno 5 Piano S1-T - 1;
Dati di classamento: Rendita: Euro 1.198,18, Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani;
Dati di superficie: Totale: 183 m2 Totale escluse aree scoperte c): 171 m2;
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
Particelle corrispondenti al catasto terreni:
Comune di FIUMICINO (M297B) (RM) Foglio 311 Particella 940,

nonché il posto auto pertinenziale così censito:

- Comune di FIUMICINO (M297) (RM);
Foglio 311 Particella 940 Subalterno 10;
Indirizzo: STRADA DI PRG n. SNC Edificio B3 Interno 5 Piano T;
Dati di classamento: Rendita: Euro 66,93, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 36 m2;
Dati di superficie: Totale: 38 m2;
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.

C.F. e P. IVA 09866661003

G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma

Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540

e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di FIUMICINO (M297B) (RM) Foglio 311

Particella 940.

Assieme alle dette unità, fanno parte dell'Immobile escluso anche i diritti spettanti sul BCNC foglio 311 particella 940 subalterno 12 strada di prg snc piano t bene comune non censibile ai sub.5-10 della p.lla 940 e ai sub.4-5-10-11 della p.lla 941 (porzione di strada d'accesso pt) nonché sul BCNC foglio 311 particella 941 subalterno 13 bene comune non censibile ai sub.4-5-10-11 della p.lla 941 e ai sub.5-10 della p.lla 940 (porzione di strada d'accesso pt).

Allegati c.s.d.

Roma, 16 giugno 2026

Il Curatore

Avv. Raffaele Cappiello

