

NOTAIO Dott. ANDREA MOSCA

Via E. Quirino. Visconti n. 99 - 00193 ROMA

Tel. 06.9638402 - Fax 06 96149047

Email: andrea.mosca@notariato.it

PEC: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it

AVVISO DI VENDITA CON INCANTO

Il sottoscritto Notaio Dott. Andrea Mosca, con studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 99, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, quale professionista incaricato dalla Dott.ssa Vincenza Stancampiano, Liquidatore Giudiziario della Società Management International S.r.l. in liquidazione, nominata nella procedura di Volontaria Giurisdizione n. 10634/2022 Tribunale di Roma, di procedere alla vendita con incanto nonché e del trasferimento della proprietà

A V V I S A

che il giorno **15 settembre 2025 alle ore 12:30** presso il proprio studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 99, dinanzi a sé, si procederà alla vendita con incanto ai sensi dell'art. 581 c.p.c. e seguenti del seguente bene:

LOTTO UNICO:

piena proprietà di vasto terreno di 193.930 mq, sito in Comune di Roma (RM), Via Aldobrandeschi n. 220, Località Tenuta Rubbia, comprendente le particelle di seguito censite al NCT del Comune di Roma al Foglio 417:

1) particella 8 mq 17.590; 2) particella 10 mq 3.920; 3) particella 11 mq 5.770; 4) particella 12 mq 30.760; 5) particella 13 mq 9.190; 6) particella 267 mq 1.468; 7) particella 508 mq 18.586; 8) particella 538 mq 4.070; 9) particella 540 mq 10; 10) particella 542 mq 4.480; 11) particella 545 mq 67.677; 12) particella 553 mq 6.000; 13) particella 747 mq 541; 14) particella 749 mq 21.758; 15) particella 760 mq 7.078; 16) particella 118 ente urbano mq 120; 17) particella 14 mq 312.

La società Management International S.r.l. in liquidazione è proprietaria del terreno di mq 193.930 facente parte del consorzio "Consorzio Aldobrandeschi", l'acquisto del terreno comporterà l'entrata nel Consorzio per l'acquirente.

I proprietari, costituenti il "CONSORZIO ALDOBRANDESCHI", oltre alla società Management sono:

-Soc. ***

, proprietaria delle aree di superficie catastale pari a mq. 21.070 e distinte al catasto al foglio n. 415, all. 495 part. n. 408, 409, 410, 411, 659, 662, 663;

- *** proprietario delle aree di superficie catastale pari a mq. 1.416 e distinte al catasto al foglio n. 415, all. 495 part. n. 661;

- *** proprietario delle aree di superficie catastale pari a mq. 2.514 e distinte al catasto al foglio n. 415, all. 495 part. n. 1048, 1049.

La superficie totale dell'area dei partecipanti al Consorzio è di mq 218.930.

Le società che intervengono come soggetti compensatori sono:

- Soc. *** , proprietaria dei terreni, di superficie totale pari a mq 180.017, su cui insistono le cubature da compensare, ai sensi della Delibera di C.C. n. 92\97, derivanti dal comprensorio "El Malafede";

tutte con sede in Roma e società titolari di compensazioni provenienti da terreni di complessivi mq 49.267, all'interno del Comprensorio di "El Tor Marancia".

La ripartizione dei millesimi delle società partecipanti al Consorzio risulta essere la seguente:

millesimi:101,80;

millesimi: 501,90

srl millesimi: 206,00

millesimi: 2,70

millesimi: 1,50

millesimi: 97,30

. millesimi: 22,40

Totale millesimi: 1.000,00

Il Consorzio ha attribuito alla società Management in liquidazione il comparto fondiario Z2A di mq 27.200 e Z2B di mq 1.198 con una S.U.L. di mq 10.472 di cui mq 10.040 di progetto + mq 432 esistente per l'edificabilità di otto fabbricati a torre di sei piani, ogni fabbricato è ml 18 x m 18 così da poter realizzare una superficie di q 324 x 6 piani, per una cubatura assegnata alla Management International di Mc 37.235,00 come da tabella allegata allo Statuto del Consorzio Aldobrandeschi, costituito tra i proprietari e titolari dei diritti edificatori delle aree contemplate nell'ambito del Progetto di Trasformazione Urbanistica "Tenuta Rubbia", tutto come meglio specificato ed illustrato nella perizia che si invita a leggere.

L'area denominata località Tenuta Rubbia, con destinazione urbanistica, secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale Vigente, in area sistemi e regole 1:10.000 - tavola 3.16, "sistema insediativo, città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Compensazione Edificatoria - El Tor Marancia - denominazione Tenuta Rubbia - Municipio XII° (ex XVI°)", come riportato nelle Deliberazioni del Comune di Roma n. 53/2003 e n. 99/2003

Il terreno attualmente è agricolo ma dovrà essere trasformato in edificabile con possibilità per la società proprietaria del terreno di edificare otto palazzine come sopra indicato.

Il valore di stima è, pertanto, legato alla potenzialità futura ed alla partecipazione al Consorzio e a tutti i diritti ed agli obblighi ed esso derivanti.

VALORE DI STIMA: € 11.170.000,00 (euro undicimilionicentosettantamila virgola zero zero).

Prezzo base d'asta: 5.936.195,97
(cinquemilioninovecentotrentaseimilacentonovantacinque virgola novantasette)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)

Orario apertura buste: giorno della vendita ore 12:30 alla presenza degli offerenti;

L'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento.

Le offerte in aumento andranno presentate entro giovedì 25 settembre 2025 ore 12:30.

Disciplina:

1) **Presentazione dell'offerta.** Le offerte di acquisto, in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la segreteria della sede sopra indicata in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 99 **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato (entro venerdì 12 settembre 2025). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.

2) **Contenuto dell'offerta.** L'offerta deve contenere: **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il documento valido, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società bisognerà indicare la denominazione, piva, cf, la sede e chi ha la rappresentanza legale e/o poteri di firma, con allegati documenti in fotocopia. In caso di più offerenti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti e bisognerà indicare esattamente i diritti e le quote che ciascuno intende acquistare. Se l'offerta è presentata da un avvocato con procura per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella medesima istanza di partecipazione; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; **d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del disciplinare di vendita, l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; **e)** l'offerta non è valida se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita; **f)** all'esterno della busta sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

3) **Modalità di versamento della cauzione:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/visura, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Management International S.r.l. in liq.", a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

4) **Irrevocabilità dell'offerta:** salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo l'offerta prestata nella vendita con incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La cauzione del 10% non sarà restituita in caso di rifiuto all'acquisto. Se l'offerente, invece, non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita, salvo che lo stesso abbia omissis di partecipare alla vendita senza documento o senza giustificato motivo. In tal caso la cauzione verrà restituita nella misura di nove decimi dell'intero e la restante somma verrà trattenuta alla procedura.

5) **Svolgimento della vendita:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita immediatamente la cauzione.

6) **L'aggiudicazione diventerà definitiva** decorsi dieci giorni senza offerte in aumento, entro il 25 settembre 2025 ore 12:30.

7) **Offerte dopo l'incanto:** A norma dell'art. 584 c.p.c. potranno essere presentate offerte dopo l'incanto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Le offerte dopo l'incanto potranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Roma 00193 (Rm) Via Ennio Quirino Visconti n. 99, depositando unitamente alla domanda, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Management International S.r.l. in liq." per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto. Le regole della eventuale gara sono le stesse indicate al punto precedente.

8) **Elezione di domicilio:** l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il proprio domicilio, o comunicare riferimenti utili per le comunicazioni di rito.

9) **Pagamento del prezzo:** il giorno dell'aggiudicazione definitiva, verrà fissata la data e l'ora della stipula del rogito di compravendita presso lo studio del

Notaio già designato dal Liquidatore, e l'aggiudicatario dovrà versare al Liquidatore, tramite assegno circolare N.T. intestato a "Management International S.r.l. in Liq.", oppure tramite bonifico bancario, il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre il momento della stipula avanti al Notaio Andrea Mosca, con studio in Roma 00193 Via Ennio Quirino Visconti n. 99, stipula che avverrà entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

10) **Pagamento del prezzo ed oneri accessori:** le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni cancellabili dal Notaio in sede di stipula, 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.

11) **Vendita successiva alla prima:** In ipotesi di assenza di offerenti il Notaio provvederà a fissare una nuova data di vendita con incanto entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 90 gg successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto (escluso nel conteggio il periodo feriale). In tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 10%.

Si rende noto che:

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, nonché il disciplinare saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

d) la partecipazione alla vendita con incanto non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e/o a richiedere l'ulteriore documentazione come l'atto d'obbligo o quanto di interesse agli offerenti al Liquidatore Dott.ssa Vincenza Stancampiano con studio in Roma Via Settembrini n. 38 (e-mail stancampiano@libero.it, pec stancampiano@lamiaptec.it), oppure al Notaio Dott. Andrea Mosca con studio in Roma, mail: andrea.mosca@notariato.it-Pec: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it;

e) al presente avviso di vendita sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet Astegiudiziarie.it, nonché su altri siti di pubblicità immobiliare (Casa.it, Idealista.it);

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita ed ogni altro documento di interesse per gli offerenti potrà essere richiesto al Liquidatore Dott.ssa Vincenza Stancampiano con studio in Roma Via Settembrini n. 38, tel 3487801789, (e-mail stancampiano@libero.it, pec stancampiano@lamiaptec.it), oppure al Notaio Dott. Andrea Mosca con studio in Roma, tel 06.6892713, mail: andrea.mosca@notariato.it-Pec: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it.

Roma 9 luglio 2025

Il delegato alla vendita

Notaio Dott. Andrea Mosca