

REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURE COMPETITIVE

La sottoscritta 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, stabilisce che è disposta per il giorno **17 aprile 2026, ore 12:00** la vendita con incanto in un unico lotto del seguente bene immobile secondo le modalità e alle condizioni di seguito riportate incaricando quale professionista che si occuperà della gestione della procedura competitiva il Notaio Dott. Andrea Mosca, con studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 99, (*rectius* l'identificazione dell'acquirente del bene di cui appresso; la vendita effettiva - ed il relativo trasferimento della proprietà - avverranno al momento ed in sede di rogito avanti al Notaio).

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".

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

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:

- 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 "E1 Malafede";

tutte con sede in Roma e società titolari di compensazioni provenienti da terreni di complessivi mq 49.267, all'interno del Comprensorio di "E1 Tor Marancia".

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

Società partecipanti	Millesimi
***	101,80
	501,90
Management International srl	206,00
***	2,70
	1,50

6

***	97,30
	22,40
Totale	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.

PREZZO DI STIMA: € 11.170.000,00 (euro undicimilionicentoseptantamila virgola zero zero).

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.327.486,86 (euro quattromilionitrecentoventisettemilaquattrocentottantasei virgola ottantasei).

Notaio incaricato della vendita Dott. Andrea Mosca con studio in Roma 00193 (Rm) Via
Ennio Quirino Visconti n. 99, telefono 06.6892713 fax 06/6869527, indirizzo mail:
andrea.mosca@notariato.it-Pec: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del Notaio Dott. Andrea Mosca con studio in Roma 00193 (Rm) Via Ennio Quirino Visconti n. 99.
 - 2) L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base sopra indicato e sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene.
 - 3) La vendita dell'immobile sarà assoggettata al regime fiscale come per legge.
 - 4) Ogni interessato dovrà presentare offerta di acquisto irrevocabile fino al giorno antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa da depositare esclusivamente presso lo studio del Notaio Dott. Andrea Mosca sopra indicato entro e non oltre le ore 13.00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita, ad eccezione del sabato. La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione, il nome del Notaio e la data delle operazioni di vendita.
- Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

5) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o email (ai quali ricevere le comunicazioni) stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente; che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante, e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti; che dovrà/dovranno, altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale che non sia un avvocato;

d) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell' istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nel regolamento di liquidazione;

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte nel disciplinare, nonché l'adesione espressa a queste ultime;

h) in caso di più interessati allo stesso immobile l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;



i) se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare;

l) l'offerente dovrà allegare, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa attestante la sussistenza dei requisiti medesimi;

6) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

7) ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Management International S.r.l. in liq." per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto a titolo di cauzione, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo, che dovrà essere inserito nella busta. In caso di mancata aggiudicazione detto assegno sarà restituito immediatamente. In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione verrà computata quale acconto sul prezzo;

8) gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci di cui al successivo punto 10, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, alla apertura delle buste e presenziare alle operazioni di vendita;

9) le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Notaio Dott. Andrea Mosca con studio in Roma 00193 (Rm) Via Ennio Quirino Visconti n. 99, nel giorno fissato, alla presenza del Notaio incaricato banditore, degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale;

10) in caso di offerta unica il bene sarà aggiudicato in via provvisoria al medesimo offerente. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta tra gli stessi offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà

essere inferiore ad € 200.000,00 (euro duecentomila/00) e dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. L'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione provvisoria può essere disposta a favore del maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non partecipino alla gara proponendo almeno un rialzo, saranno applicate le disposizioni dell'art 573 c.p.c. secondo comma.

11) L'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento, entro il 27 aprile 2026 ore 12:00.

12) 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 pari non inferiore al 20% del prezzo offerto.

Le regole della eventuale gara sono le stesse indicate al punto 10.

13) 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.

13) le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni/trascrizioni cancellabili, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile 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.

14) 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%.

15) Le operazioni di vendita dei beni immobili saranno precedute (almeno 30 giorni prima della data fissata) dalle seguenti forme di pubblicità:

- notizia della vendita mediante notificazione da parte del Liquidatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sull'immobile posto in vendita;

- pubblicazione sul sito internet Astegiudizaire.it, Casa.it, Idealista.it, della relazione di stima e del presente regolamento.

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 presso il suo Studio Via Settembrini n. 38 in Roma, tel. 3487801789, e-mail stancampiano@libero.it, pec stancampiano@lamiaptec.it, oppure al Notaio Dott.

Andrea Mosca con studio in Roma 00193 (Rm) Via Ennio Quirino Visconti n. 99, telefono 06.6892713 fax 06/6869527, indirizzo mail: andrea.mosca@notariato.it-Pec: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it

Roma, li 05 aprile 2026

Liquidatore Dott.ssa Vincenza Stancampiano