

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]

**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 22 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](http://www.quimmo.it).

**2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE, E COMPETIZIONE TRA, LE OFFERTE RICEVUTE**

Oggetto della procedura di vendita è l'intero complesso immobiliare di proprietà del Fall. [REDACTED]

[REDACTED] n. 535/2022 (il "**Fallimento**") sito in Fiumicino (RM), via della Torre di Pagliacetto, loc. Torrimpietra (si allega visura catastale **all. 1**), ad eccezione dell'unità immobiliare posta nel Comparto R5, lotto 3, int. 4 occupata *sine titulo* (l'"**Immobile occupato**"), tramite una procedura di vendita complessa che prevede la possibilità di offrire per, e pertanto saranno prese in considerazione le offerte per: **(i) l'intero asset immobiliare** (composto come *infra*) e **(ii) n. 5 lotti funzionali** (suddivisi come *infra*), la cui aggiudicazione sarà condizionata all'aggiudicazione di tutti i singoli lotti.

Più in particolare, l'offerente può decidere se offrire:

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]

- per l'intero complesso immobiliare, con l'esclusione dell'Immobile occupato, per un prezzo base di € 17.602.500,00 (il "**Lotto unico**");
- per uno o più dei n.5 singoli lotti posti in vendita (singolarmente i "**Singoli lotti**" e complessivamente "**Tutti i Singoli lotti**"), con la condizione di aggiudicazione di tutti i detti lotti, come di seguito composti:
  1. **Lotto 1:** corrispondente al programma di attuazione n° 1 di cui alla Convenzione (come di seguito definita), e con l'esclusione dell'Immobile occupato, composto dalle particelle di cui all'allegato prospetto del programma di attuazione n. 1 (**all. 2 - Particelle lotto 1**); **prezzo base di vendita € [REDACTED];**
  2. **Lotto 2:** corrispondente al programma di attuazione n° 2 (come di seguito definita), composto dalle particelle di cui all'allegato prospetto del programma di attuazione n. 2 (**all. 3 - Particelle lotto 2**); **prezzo base di vendita € 6.070.000,00;**
  3. **Lotto 3:** corrispondente al programma di attuazione n° 3 (come di seguito definita), composto dalle particelle di cui all'allegato prospetto del programma di attuazione n. 3 (**all. 4 - Particelle lotto 3**); **prezzo base di vendita € 1.250.000,00;**
  4. **Lotto 4:** corrispondente al programma di attuazione n° 4 (come di seguito definita),

TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

composto dalle particelle di cui all'allegato prospetto del programma di attuazione n. 4 (all. 5 - Particelle lotto 4); prezzo base di vendita € 2.130.000,00;

5. **Lotto 5:** corrispondente al programma di attuazione n° 5 (come di seguito definita), composto dalle particelle di cui all'allegato prospetto del programma di attuazione n. 5 (all. 6 - Particelle lotto 5); prezzo base di vendita € 1.930.000,00.

Si ribadisce 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 dunque si potranno verificare al termine della gara telematica asincrona potranno essere le seguenti:

- ricezione di offerte sia per il Lotto unico sia per uno o più Singoli lotti ma non per Tutti i singoli lotti (Ipotesi A);
- ricezione di offerte per il Lotto unico e per di 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).

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

Al momento della chiusura della gara, con riferimento alle dette appena menzionate situazioni, **si applicheranno le regole che seguono.**

**1) Regole per Ipotesi A**

In caso di offerta per il Lotto unico e di 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 unico e pertanto, si procederà alla sua aggiudicazione. In altri termini non potranno considerarsi efficaci offerte per i Singoli lotti qualora non vi siano offerte pari al prezzo base per Tutti i Singoli lotti.

In caso di successiva decadenza dell'aggiudicazione del Lotto unico gli offerenti dei Singoli lotti potranno formulare un'offerta per i rimanenti Singoli lotti andati deserti nel termine di 10 giorni dalla comunicazione della decadenza dell'aggiudicazione.

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 (con le modalità di cui *infra*).

**2) Regole per Ipotesi B**

In caso di offerta sia per il Lotto unico sia per Tutti i Singoli lotti, verranno preferite queste ultime e, pertanto, verranno date agli offerenti per il Lotto unico le seguenti alternative possibilità: **(i)** partecipare a una gara, da svolgersi con la modalità "telematica sincrona", in aumento su uno o più Singoli lotti, da tenersi il quindicesimo giorno successivo alla chiusura

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

dell'asta telematica asincrona; **(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 unico e di offerte per Tutti i Singoli lotti, verranno preferite queste ultime, ferme le possibilità appena menzionate per l'offerente del Lotto unico.

Entro 10 giorni dalla comunicazione della chiusura dell'asta telematica asincrona, l'offerente per il Lotto unico dovrà comunicare la propria decisione. La mancata comunicazione da parte di detto offerente verrà interpretata come rifiuto ad offrire.

Qualora l'offerente del Lotto unico decida 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.

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. In caso di più offerenti, avrà luogo una gara in aumento tra gli stessi. Nell'ipotesi in cui nessuno provvederà a formulare un'offerta, tutti gli aggiudicatari decadranno dall'aggiudicazione e, qualora vi fosse un'offerta per il Lotto unico e il relativo offerente non avesse formulato un'offerta in aumento per l'intero complesso immobiliare - possibilità di cui *supra*

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

*sub. (ii)* - questa verrà presa in considerazione e si procederà ad aggiudicare il Lotto unico.

**3) Regole per Ipotesi C**

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna offerta per il Lotto unico 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**"). Si specifica che tale offerta non dovrà obbligatoriamente essere pari al prezzo base dei Singoli lotti per cui si offre, ma dovrà permettere al Fallimento di incamerare complessivamente - ossia sommando le offerte già pervenute per i Singoli lotti e le Offerte successive - una somma pari ad € 17.602.500,00. Tale operazione sarà possibile detraendo dal prezzo base il valore percentuale dell'incidenza del Singolo lotto sul prezzo totale. 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 (con le modalità di cui *infra*).

**4) Regole per Ipotesi D**

In caso di presenza di offerte solo per Tutti i Singoli lotti, e quindi di mancanza di offerte per il Lotto unico, si procederà ad aggiudicare Tutti i Singoli lotti.

**3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le offerte telematiche potranno essere presentate ad iniziare dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di vendita, con un orario di apertura dell'asta asincrona telematica previsto per le 12:00 del detto giorno e una chiusura prevista per le ore 12:00 del sessantesimo giorno successivo all'apertura dell'asta asincrona telematica. Date, queste, che verranno stabilite nell'avviso di vendita.

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;
- c) l'indicazione del prezzo offerto. In nessun caso, pena l'inefficacia dell'offerta, il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base.

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 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) assegno circolare intestato alla procedura (Fall. [REDACTED] n. 535/2022) di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
  - 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



**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 2029 e regolarmente trascritta (la "**Convenzione**", **all. 7**). Pertanto, gli offerenti sia del Lotto unico sia dei Singoli lotti, 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. 8**) a cui partecipano obbligatoriamente tutti i futuri acquirenti dei terreni oggetto del citato programma urbanistico (art. 2 Statuto, **all. 9**). 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.

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

**5. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Come già esposto, la gara prevista si svolgerà nella modalità asincrona telematica, con un periodo di apertura della gara di 60 giorni.

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 circolare intestato alla procedura Fall. [REDACTED] 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. 10 - Preventivo notaio**) - inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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**

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

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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**

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](http://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;

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

6. onorari del notaio rogante.

Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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.

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. SECONDO TENTATIVO DI VENDITA**

Qualora non fosse possibile aggiudicare e poi trasferire Tutti i Singoli lotti, si procederà ad indire un nuovo tentativo di gara. Anche il secondo tentativo di vendita è sottoposto alla condizione dell'aggiudicazione di Tutti i Singoli lotti.

A seguito della mancata aggiudicazione per il mancato avveramento della condizione dell'aggiudicazione di Tutti i Singoli lotti, nel secondo tentativo di vendita i Singoli lotti andati deserti (*i.e.* per i quali non sono state presentate offerte) verranno posti in vendita con

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

un prezzo base ribassato del 20%. Invece, gli offerenti per gli altri Singoli lotti avranno la possibilità di tenere ferma la loro offerta ovvero presentarne un'altra al momento dell'apertura della gara del secondo tentativo, specificandosi a tal fine che per tali Singoli lotti non vale il meccanismo di ribasso, non essendo andati deserti. Anche nel secondo tentativo di vendita sarà possibile offrire per il Lotto unico con un prezzo base ribassato del 20%.

Inoltre, in tale secondo tentativo di vendita si darà la possibilità di 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.

**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

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

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) 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

**TRIBUNALE DI ROMA**

**FALLIMENTO N. 535/2022 – [REDACTED]**

**C.F. e P. IVA [REDACTED]**

**G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 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) Gli acquirenti dei lotti saranno vincolati alla Convenzione e subentreranno nel Consorzio.
- i) La sottoscrizione e presentazione dell'offerta per uno dei lotti determina specifica accettazione e conoscenza del presente regolamento di vendita.

Allegati c.s.d.

Roma, 3 settembre 2024

Il Curatore

Avv. [REDACTED]