

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N. 535/2022
CURATORE PROF. RAFFAELE CAPIELLO
GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO COTTONE

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA ASINCRONA TELEMATICA**

L'avv. Raffaele Capiello (di seguito il "Professionista") con studio in Via S. Sebastianello 6 Roma (RM), Curatore del Fallimento n. 535/2022 del Tribunale di Roma (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il **giorno 9 Giugno 2026 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita **asincrona telematica** sul portale www.quimmo.it, del seguente bene:

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 € 9.000.000,00

Offerta minima: € 7.500.000,00

Rilancio minimo: € 100.000,00

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 alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8/06/2026;
- TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:
 - a) **Offerta telematica:** deposito su PVP secondo le modalità descritte nella sezione dedicata.
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio S.p.A., IBAN: "IT42Q0339512900052001112665", con specifica della seguente causale: numero della Procedura, data asta, numero annuncio.
- DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUNGAMENTO GARA TELEMATICA: **la gara telematica si svolgerà il giorno 9/06/2026 alle ore 10:00.** La gara avrà una durata di 2 ore, salva la presentazione di rilanci presentati nella fase prossima al termine, come meglio di seguito specificato. Nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 120 secondi di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 120 secondi. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 120 secondi dall'ultimo rilancio.

- **TERMINE DI PAGAMENTO:** il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 120 **giorni** dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario intestato alla Procedura Fallimento 535/2022, IBAN IT 13 S 02008 05340 000106583322.
- NON È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579 co. 3 c.p.c..
- È PREVISTA LA FACOLTÀ DEL PROFESSIONISTA DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F. Il Professionista potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo di aggiudicazione aumentato del 10% (dieci per cento) entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.
- Si precisa che:
 - 1) in caso di ricezione di una sola offerta inferiori al prezzo base ma pari all'offerta minima vi sarà aggiudicazione provvisoria, in attesa di determinazione sul punto degli organi della procedura;
 - 2) in caso di ricezione di più offerte inferiori al prezzo base, le medesime verranno poste a gara tra loro per poi procedere all'aggiudicazione definitiva in caso in cui si raggiunga il prezzo base (euro 9.000.000,00) ovvero ad aggiudicazione provvisoria in caso in cui non si raggiunga il prezzo base, in attesa di determinazione sul punto degli organi della procedura;
 - 3) in caso di ricezione sia di offerte pari al prezzo base sia di offerte inferiori al prezzo base per la procedura, si procederà a una gara tra tutti gli offerenti con successiva aggiudicazione definitiva;
 - 4) in caso di ricezione di una o più offerte pari al prezzo base (in questa seconda ipotesi a seguito di gara) si procederà ad aggiudicazione definitiva;

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1) Registrazione al portale

Art. 2) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

Art. 4) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5) Disposizioni finali

Art. 1) Registrazione al portale

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi.

Sarà possibile registrarsi secondo una delle seguenti modalità:

- compilando il form dedicato e inserendo i dati personali richiesti. In questo caso, 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.
- mediante social login. In questo caso non sarà necessaria nessuna ulteriore azione per l'attivazione dell'iscrizione al portale.

Il profilo creato e finalizzato alla partecipazione all'asta dovrà necessariamente appartenere al "Partecipante in asta", come di seguito identificato.

Art. 2) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre

attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito alla sezione "DETTAGLI ASTA" e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella predetta sezione (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 120 giorni.

Presentatore

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente, munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. (quest'ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione "DETTAGLI ASTA").

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. la stessa dovrà necessariamente essere presentata come detto tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Professionista, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; la dichiarazione effettuata dovrà poi essere comunicata al gestore della vendita in pari data. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Versamento della cauzione

Ciascun presentatore, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell'offerta. Importo della cauzione e codice IBAN a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Il bonifico indicato dovrà recare la causale indicata nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello

Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. 32 del 26.02.2015.

Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta al Procedura prima del definitivo trasferimento della proprietà la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;

Se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara.
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore al termine indicato alla sezione "DETTAGLI ASTA"; il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- Il presente Disciplinare e avviso di vendita sottoscritto per accettazione in ogni pagina;
- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni: copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento,
- qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte così come prevede l'art. 12, comma 4,

del D.M. 26.02.2015 n. 32, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;

- le ulteriori dichiarazioni e gli ulteriori documenti previsti dal documento denominato “Regolamento di vendita” del 30 gennaio 2026 (che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto), che dovrà essere trasmesso unitamente all’offerta siglato per accettazione in ogni sua pagina. In ogni caso si specifica che la sottoscrizione e la presentazione di un’offerta determinano specifica accettazione e conoscenza del detto regolamento;
- se l’offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare:
 - a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno;
 - b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell’offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell’offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell’offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata si ottiene il file compresso “*offerta xxxxxxxxxxxx.zip.p7m*”. **Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.**

Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

Sul portale www.quimmo.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un’offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L’offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.

Il celebrante, in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l’effettivo accredito dell’importo della cauzione; procede conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.quimmo.it.

L’ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.quimmo.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell’offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Il gestore della vendita telematica www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall’offerente che ha trasmesso l’offerta in via telematica valida, le credenziali per l’accesso alla vendita e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall’offerente.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolge sul sito www.quimmo.it; nella sezione “DETTAGLI ASTA” sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l’aggiudicazione in favore dell’unico offerente.
- In caso di pluralità di offerte valide prenderà avvio la gara tra tutti gli offerenti, con prezzo base d’asta pari al valore dell’offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci come quantificati nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara alla voce “Rilanci minimi”.

Ai fini dello svolgimento della gara, nel caso in cui tutte le offerte pervenute risultassero di eguale importo e quindi non fosse possibile individuare un miglior offerente, verrà considerata come base d’asta l’offerta associata all’utente che risulterà aver trasmesso per primo l’offerta stessa, in base alle risultanze telematiche acquisite.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del “Time Extension”: ciò significa che la gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all’interno della sezione “DETTAGLI ASTA”. Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura della gara.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà presentato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita non inifica in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o al primo offerente, **anche se l'utente risultasse off line al momento dell'avvio delle operazioni di vendita.**

All'esito della gara il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a quello indicato nel presente Disciplinare alla voce "Prezzo base d'asta", il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito (quest'ultima ipotesi trova applicazione solo caso in cui nel presente Disciplinare sia esplicitamente prevista possibilità di presentare Offerta Minima).

La proprietà del bene sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Art. 4) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. Pagamenti

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto e con le modalità indicate alla sezione "DETTAGLI ASTA".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'aggiudicatario che intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate dall'aggiudicatario 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 € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

ii. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita, come specificati nell'ambito del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, con stipula di rogito notarile presso il Notaio Arnaldo Parisella per quanto compatibile con la normativa vigente.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

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; 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 incombenza, qualora fosse richiesto.

La sottoscrizione e presentazione di un'offerta determina specifica accettazione e conoscenza del documento denominato "Regolamento di vendita" del 30 gennaio 2026 (che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto).

L'intero complesso immobiliare è soggetto alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 novembre 2011 e prorogata sino al 28 novembre 2031 e regolarmente trascritta. Pertanto, gli offerenti del Lotto 6 (unico), si impegnano espressamente, al momento di sottoscrizione e presentazione dell'offerta e della successiva eventuale aggiudicazione, 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. a cui partecipano obbligatoriamente tutti i futuri acquirenti dei terreni oggetto del citato programma urbanistico. Pertanto, gli offerenti del Lotto 6 (unico) si impegnano espressamente, al momento di sottoscrizione e presentazione dell'offerta e della successiva eventuale aggiudicazione, a subentrare al Fallimento nel Consorzio, assumendosi i relativi oneri e diritti in caso di successivi aggiudicazione e trasferimento.

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 di trasferimento , 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. 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.

xi. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento entro il termine indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto 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 e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di 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. 5) 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 dalla Procedura.

La vendita avviene alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, verranno restituite le cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa comunicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- prorogare, anche in corso d’asta, il termine di scadenza dell’esperienza di vendita con provvedimento motivato;
- sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Pertanto, 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, nonché dalla Abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, 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.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell’offerta irrevocabile d’acquisto, 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 (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all’immobile potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Qualora le disposizioni contenute nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line” e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole del presente documento siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A.:

- garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura; non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all’acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell’interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Roma, li 20 marzo 2026

Il Professionista

Avv. Raffaele Cappiello

