

TRIBUNALE DI ROMA  
DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA  
FALLIMENTO n. 58641/96  
Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi  
Curatore Rag. Giuseppe Abbate

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA**  
**ASTA COMPETITIVA**

Il sottoscritto rag. Giuseppe Abbate Curatore del Fallimento n. 58641/96, viste le relazioni di stima depositate dal Perito stimatore, Arch. Maria Elisabetta Persico, il 03.02/2021, e dall' Arch. Roberto D'Ambrosio, suppletiva ed integrativa a quella anzidetta dell'Arch. Persico depositata il 03.02.2021, che devono intendersi qui integralmente richiamate, visto il certificato notarile ipocatastale redatto dal Dott. Mario D'Alessandro, Notaio in Roma, il 12.09.2023, che deve intendersi qui integralmente richiamato, visti i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Anguillara Sabazia in date 31.08.2023 e 04.09.2023 e dal Comune di Roma-Dip.Progr.e Att. Urbanistiche in data 09.08.2023, che devono intendersi qui integralmente richiamati, visto il decreto emesso dal Sig. Giudice Delegato in data 18.07.2024 col quale è stata autorizzata la vendita del complesso aziendale "I Due Laghi" ex art.107, comma primo, l.f., con la procedura delle cc.dd. aste competitive, nonché visto l'esito dell'informativa al Sig. Giudice Delegato del 27.07.2024,

**RENDE NOTO**

che il **giorno 19 Novembre 2024 dalle ore 10:00** si terrà la **vendita competitiva** sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), del complesso aziendale, denominato "I Due Laghi", esercente l'attività di agriturismo, allevamento ed agricoltura, in località le Cerque di Anguillara Sabazia, in provincia di Roma, composta dal complesso immobiliare, sito in parte nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) ed in parte nel Comune di Roma, in due lotti separati, così distinti:

• **LOTTO PRIMO – ASTA 24377:**

**A) Terreni e fabbricati in Comune di Roma:**

- terreni distinti al N.C.T. del Comune di Roma, distinti al foglio 3, particelle 20,29 e 69, per una superficie complessiva di ha. 23.39.67.
- fabbricati:
- fabbricati distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma ai fogli, rispettivamente: foglio 3, part.lla 70, part.71 sub 1, part.lla 71 sub 2, part.lla 71 sub 3, part.lla 71 sub 4, foglio 3, part.lla 72.

**Prezzo base d'asta: Euro 583.667,00 (diconsi Euro cinquecentoottantatreseicentosessantasette/00).**

**Rilancio minimo: Euro 10.000,00**

• **LOTTO SECONDO – ASTA 24378:**

**B) Terreni e fabbricati in Comune di Anguillara Sabazia:**

- terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Sabazia:
- Foglio 1, p.lle 42,43; Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,173,174,175,224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), 223 (derivata per frazionamento dalla p.lla 215) 215,301 (derivata dalla soppressione della 216), 241 (derivata per frazionamento dalla p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18),225 (derivata per

frazionamento dalla p.lla 216), 242 (derivata per frazionamento dalla p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), 237 (derivata per frazionamento della p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), 226 (derivata per frazionamento dalla p.lla 216) , per una superficie complessiva di ha 59.86.23.

- fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia, Foglio 2 part,lla 235 sub 503, part,lla 235 sub 504, part,lla 235 sub 505, part,lla 302 sub 501, part,lla 304 sub 501, part,lla 305 sub 501, part,lla 303 sub 502, part,lla 306 sub 502, part,lla 307 sub 502 part,lla 236.

### **C) Beni mobili:**

come da elenco datato 28 marzo 1996, allegato alla Perizia redatta dall'Arch.Maria Elisabetta Persico, depositata il 03.02.2021.

**Prezzo base d'asta: Euro 3.239.328,00 (diconsi Euro tremilioniduecentotrentanovemilatrecentoven-totto/00).**

**Rilancio minimo: Euro 50.000,00**

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i singoli beni che compongono il complesso aziendale, così come descritti nelle perizie di stima richiamate. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi e come meglio descritto e specificato nella relazione di stima nella relazione di stima redatta dall'Arch. Maria Elisabetta Persico e depositata il 03.02.2021, siccome integrata con relazione suppletiva redatta dall'Arch. Roberto D'Ambrosio in data 05.07.2024, nell'anzidetto certificato notarile ipocatastale redatto dal Dott. Mario D'Alessandro, Notaio in Roma il 12.09.2023, nonché ai richiamati certificazione urbanistica, cui si fa espresso rinvio per quant'altro qui non riportato, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con riguardo, in particolare, alla situazione urbanistica ed edilizia dei detti terreni e fabbricati, al giudizio di appello pendente innanzi la Corte di Appello di Roma-Sez.Ottava Civile- R.G. n.4574/2023, alla procedura di esecuzione immobiliare n.70044 R.G.E. Tribunale di Roma relativa alle unità immobiliari conferite nel patrimonio della fallita Società successivamente al loro assoggettamento a pignoramento e rientranti, quindi, nella previsione di cui all'art.2913 c.c. (procedura questa che, come da nota alla predetta Perizia redatta dall'Arch.Persico è "andata estinta senza asta il 1 aprile 2010" e dal predetto certificato ipocatastale notarile "il pignoramento non è stato rinnovato"), situazioni tutte ben note all'aggiudicatario, nonché alla legge n.47/86, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, fermo il disposto dell'art.2922 c.c., e alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M.32/2015 (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) e a quelle indicate nei paragrafi successivi.

Per quanto, invece, riguarda i beni mobili di cui al citato elenco allegato alla Perizia dell'Arch. Persico depositata il 03.02.2021, compresi nel secondo lotto, se ed in quanto presenti al momento della vendita anche in considerazione della vetustà degli stessi e della loro destinazione, essendo stati essi considerati dal CTU privi di valore venale, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", se e nella misura in cui sono presenti al momento dell'aggiudicazione, con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura sia relativa all'esistenza dei beni stessi sia per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

Si precisa che all'interno dell'Azienda sono presenti altri beni mobili e/o mobili registrati di proprietà di soggetti terzi. Le spese che eventualmente dovessero essere necessarie per la rimozione e/o smaltimento degli stessi sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La vendita si deve considerare non 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.

È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

L'aggiudicatario esonera la procedura da qualsiasi responsabilità per danni che si possa provocare all'interno degli'immobili in uso sia a beni che a terzi.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto dei beni in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

### DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA** EX 107.1 L. FALL.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/11/2024:**
- INDIRIZZO E OGGETTO DELLA PEC MEDIANTE IL QUALE PRESENTARE OFFERTA TELEMATICA: *asset.om@pec.Abilio.com*. Le PEC con allegata l'offerta dovrà recare come oggetto la seguente dicitura: *"Fallimento n. 58641/96, Tribunale di Roma, Curatore Rag. Giuseppe Abbate, asta n. \_\_\_\_\_, del giorno 19/11/2024"*.
- NON E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 1401 SS CC;
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine del bonifico bancario sul conte corrente n. 0000105462876 intestato al "Fallimento n.58641/1996 Tribunale di Roma" IBAN: IT27E0200805340000105462876 e dovrà recare la seguente causale: "Cauzione asta n. \_\_\_\_\_ del giorno 19/11/2024".
- **DATA VALUTAZIONE OFFERTE E ABILITAZIONE ALLA FASE DI GARA: il giorno 18/11/2024 alle ore 10:00.**
- DURATA ASTA: 120 minuti, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dalla data dell'ultimo rilancio.
- E' PREVISTA LA FACOLTÀ DEL CURATORE DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F.

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

#### **Art. 1\_Registrazione**

#### **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**

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

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

#### Partecipante in asta

Il soggetto partecipante in asta 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 e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

#### Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla Scheda di vendita relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di vendita.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara vendita sarà ritenuta nulla.

#### **Art. 2\_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto**

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto, entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine previsto dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito descritte, e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti.

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

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla Scheda di vendita presente sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto tramite le seguenti modalità:

#### Modalità telematica

Le offerte di acquisto telematiche devono pervenire tramite PEC entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

#### L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- 1.** Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta.  
Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 2.** L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

- 3.** Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
- 4.** Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
- 5.** La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), e delle regole disciplinari in esse contenute.
- 6.** Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
- 7.** A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA".
- 8.** L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del lotto di interesse a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 4 "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".
- 9.** Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.
- 10.** L'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;
- 11.** Se l'offerente è persona fisica:
  - 11.1.** Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espresa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
  - 11.2.** Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.
  - 11.3.** Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato.
- 12.** Se l'offerente è persona giuridica:
  - 12.1.** La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (Partecipante in asta) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.  
Copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espresa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.  
Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.
- 13.** 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, e alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura

rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

**14.** Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

**15.** Se l'offerta è formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti;

**16.** L'Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC dovrà essere regolarmente scansionata in modo chiaro e leggibile, in modo che risulti ben visibile l'applicazione della marca da bollo nell'apposito riquadro. La stessa dovrà inoltre essere sottoscritta digitalmente dall'offerente.

### **17. Art. 3\_Modalità di svolgimento della gara**

Abilio S.p.A., nel giorno e all'ora previsti dalla sezione "DETTAGLI ASTA", 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 secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) nel giorno e all'ora previsti nella citata sezione "DETTAGLI ASTA".

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione offerte;

Il giorno dell'asta, all'orario stabilito, tutti gli utenti abilitati potranno accedere al sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) utilizzando le credenziali scelte al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta di interesse.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando l'indicazione "stai vincendo" o "non stai vincendo" che compare nella pagina dell'asta.

Qualora l'utente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto "Fai offerta". Sarà possibile rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

La fase di 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 dell'asta.

La gara 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 effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva soltanto una volta trascorsi n. 10 giorni dal termine dell'asta.

E' prevista la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di termine dell'asta, corredata da idoneo deposito cauzionale. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il migliore offerente con le suddette modalità (se la gara non potrà avere luogo

per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del miglior offerente). In ogni caso, il trasferimento della proprietà del Lotto avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso il Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

#### **Art 4\_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

##### Termini di pagamento

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata - dovrà essere versato, per l'intero, alla procedura mediante bonifico bancario intestato a "Fallimento n.58641/1996" IBAN sopra indicato, nei termini di seguito indicati, entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura. Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.

Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della procedura. La cessione dei singoli Lotti costituenti il complesso aziendale in vendita è soggetta ad imposta di registro che dovrà essere versata dai rispettivi aggiudicatari dei singoli Lotti in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerale, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Così come resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per la stipula dell'atto notarile, comprese quelle necessarie per la conformità catastale degli immobili che rimarrà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Agli aggiudicatari, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e si procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata, salvo il diritto per Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate.

In tal caso, il Professionista 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.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.

**Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione pari al 2% oltre oneri di legge sul valore di aggiudicazione.**

#### Stipula dell'atto di vendita

La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli ex art.108 l.f. gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Eventuali differenze di misura, 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, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni,

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

#### Informazioni e dichiarazioni

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.quimmo.it](http://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. 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 incumbente, qualora fosse richiesto.

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.

### 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.

### 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.).

### Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) 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.

### 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; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Curatore, 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 Curatore 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 Curatore 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

#### Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura ed a spese dell'aggiudicatario unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2 L.f..

Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e 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, il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, 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 potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. al numero 0546 046747 oppure, tramite e-mail, all'indirizzo [info@quimmo.com](mailto:info@quimmo.com) e al Curatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate 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.

Roma 19.09.2024

Il Curatore  
Giuseppe Abbate