



**TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 4/2018

FRANCESCO DI VITA

AVVOCATO

91100 TRAPANI – P.za Ciaccio Montalto 11

fax. 0923.29111 – Cell. 347.6756645

Email certificata:

francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it

Il sottoscritto **avv. Francesco Di Vita**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Piazza G. Ciaccio Montalto numero 11, curatore fallimentare in seno alla procedura concorsuale n. 4/2018 del Tribunale di Trapani, giusta il programma di liquidazione i cui atti conformi risultano approvati dal comitato dei creditori ed autorizzati da G.D. con provvedimento del 26.8.2024,

P R E M E S S O C H E

la curatela ha ricevuto, relativamente all'immobile acquisito all'attivo fallimentare meglio appresso descritto, offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata del complessivo importo di euro 150.000,00, oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita a versarsi in favore di abilio S.p.A.; tale offerta è stata ritenuta congrua dal comitato dei creditori e dal Giudice Delegato che, con provvedimento del 26.8.2024, ha autorizzato il compimento degli atti conformi al programma di liquidazione per come integrato e modificato;

è interesse della curatela assicurare la massima informazione e partecipazione di eventuali interessati all'acquisto mediante l'esperimento di una vendita che vedrà l'offerta irrevocabile pervenuta quale base d'asta;

la curatela, pertanto,

A V V I S A

che il giorno **5.12.2024 alle ore 10.00 e ss.** si terrà la vendita all'asta del seguente bene sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente disciplinare di gara, del seguente immobile:

OGGETTO

LOTTO UNICO)- ASTA N. 20819: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile ad uso artigianale sito in Trapani nella piazza Aurelio Nicolodi 12.

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio adibito ad attività artigianale, nella fattispecie laboratorio di radiotecnica per l'installazione e riparazione di impianti autoradio e allarme.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un piano terrazza.

Il piano terra, cui si accede direttamente dalla piazza A. Nicolodi, è composto da un ampio ambiente lavorativo, al quale sono annessi una reception, gli ambienti impiegati ad ufficio e deposito ed un wc opportunamente disimpegnato.

Il primo piano, raggiungibile non solo attraverso una scala di collegamento interna, ma anche mediante un vano scala prospiciente la pubblica piazza, è suddiviso planimetricamente in un'ampia sala espositiva, alla quale sono annessi due locali deposito, un disimpegno, due uffici, un wc ed un locale deposito.

Al piano della terrazza è stato ricavato un locale deposito con soprastante copertura in eternit.

Nel complesso l'immobile, meglio descritto nelle perizie a firma dell'Arch. Daidone sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 455,00, oltre mq 205,00 di terrazza.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Trapani al foglio di mappa 9, p.lla 751, categoria C/3, classe 5, mq 375, rendita € 1.297,60.

L'edificio risulta libero ad eccezione del piano terra allo stato locato a terzi, che versano mensilmente un canone di locazione pari ad € 750,00.

Preme segnalare in proposito che il contratto di locazione sottoscritto con il soggetto conduttore non costituirà preveve espressamente la seguente clausola: *"In ogni caso, le parti sottoscritte, nel confermare di essere a conoscenza che l'immobile locato risulta acquisito alla massa del fallimento n. 4/2018, convengono che la durata del presente contratto risulta contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che il presente contratto locativo non potrà sopravvivere alla vendita fallimentare e non potrà, comunque, essere opponibile all'acquirente in executivis. Pertanto, le parti sottoscritte espressamente pattuiscono che il presente contratto dovrà, indipendentemente dalla durata stabilita, in ogni caso intendersi risolto per effetto della vendita forzata del bene oggi concesso in locazione, qui obbligandosi parte conduttrice a rilasciare l'immobile entro e non oltre giorni 30 dall'aggiudicazione."*.

L'immobile presenta al piano secondo dei fenomeni infiltrativi che derivano verosimilmente dal cattivo stato di manutenzione dell'estradosso del solaio di copertura, il tutto per come meglio descritto nella relazione a firma dell'Arch. Biagio Daidone del 28.6.2023.

Quanto in oggetto si appartiene alla fallita in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Fodale del 23/10/1989 rep. n. 150202, registrato a Trapani il 13/11/1989 al n. 3931 e trascritto a Trapani il 22/11/1989 reg. gen. n. 19084 e reg. part. n. 15521.

Prezzo base Euro 150.000,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00

La vendita di quanto descritto in precedenza avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova e così come risulta descritto negli elaborati peritali in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

MENZIONI URBANISTICHE

Dagli atti della perizia dell'Arch. Biagio Daidone, cui si rinvia, risulta:

- Rilasciata la Licenza Edilizia n. 29 del 14/01/1965 e successivo progetto di variante approvato nella seduta del 19/07/1968 con il n. 430.
- Rilasciata l'autorizzazione del 15/02/1990 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Trapani nella piazza A. Nicolodi per adibirlo a laboratorio artigianale di radiotecnica per l'installazione e riparazione di impianti di autoradio, antifurti, ect su autovetture.

- Rilasciata l'autorizzazione ad utilizzare l'immobile del 18/12/1991.
- presentata comunicazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 n. 37, in data 11/10/2012 prot. 122297 per lavori di manutenzione ordinaria del prospetto prospiciente piazza A. Nicolodi.

Sotto il profilo della conformità urbanistico edilizio il tecnico incaricato ha constatato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al primo piano rispetto agli elaborati grafici di cui all'autorizzazione rilasciata il 15/02/1990; se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di pratica CILA, occorrerà in seguito predisporre gli elaborati propedeutici al deposito della SCA (segnalazione certificata di agibilità). Spese tecniche € 3.800,00; Oneri ed oblazioni 2.0000,00; Spese totali € 5.800,00 a carico dell'aggiudicatario.
- L'assenza dei necessari titoli abilitativi per il locale deposito posto al piano della terrazza; se ne contempla la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato originario dei luoghi, prescrivendo il corretto smaltimento delle lastre in eternit di copertura del locale deposito. Spese tecniche ed oneri € 3.500,00; Spese per la demolizione e la dismissione eternit € 13.500,00; Spese totali € 17.000,00 a carico dell'aggiudicatario.

Sul piano della Conformità catastale il tecnico incaricato ha constatato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa. Spese tecniche ed Oneri € 1.200,00; Oneri totali € 1.200,00 a carico dell'aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.Lgs. n.192/2005, modificato dal D.L. n. 145/2013, convertito in L. n. 9/2014, come da attestazione di prestazione energetica redatta da tecnico abilitato e presente agli atti del procedimento, l'immobile rientra nella classe energetica "A1".

Art. 1_ Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_ Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

Art. 6_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_ Disposizioni finali

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito www.quimmo.it.

Art. 1 Registrazione

i. Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

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.

ii. Registrazione offerente che ha presentato offerta fuori asta e documentazione da trasmettere

Si precisa che l'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile per il LOTTO UNICO - ASTA N. 20819 a ragione della quale è stata indetta l'asta dovrà registrarsi al portale www.quimmo.it con il medesimo indirizzo e-mail usato in fase di predisposizione/ formalizzazione dell'offerta.

Unicamente per l'offerente di cui sopra non occorrerà, pertanto, il completamento del profilo utente con la richiesta del Codice alfanumerico, condizione imprescindibile per tutti gli altri offerenti come dà indicazioni che seguono.

L'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta dovrà prendere visione del presente disciplinare di gara, accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto all'indirizzo di posta elettronica asset.om@pec.abilio.com oppure indirizzo mail gestioneaste@abilio.com.

iii. 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 gara.

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 sarà ritenuta nulla.

Art. 2 Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Curatore Avv. Francesco Di Vita in Piazza G. Ciaccio Montalto n. 11, Trapani (TP), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 4.12.2024 un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerente che ha presentato offerta fuori asta non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione di quanto indicato all'art 1. pt ii.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall. n. 4/18 Trib. di Trapani, curatore Avv.

Francesco Di Vita, asta del giorno 5.12.2024", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra, nel solo caso di spedizione a mezzo racc. a/r, dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel Disciplinare di gara. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale www.quimmo.it.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

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.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 4/2018, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore all'importo di € 150.000 costituente base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, pena la nullità dell'offerta.

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 base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito 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, 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, 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, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n. 4/2018 Tribunale di Trapani, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento 4/2018, IBAN: IT53H0623016401000015223376, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

Per il Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto per il LOTTO UNICO - ASTA N. 20819 non occorrerà

versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta.

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. 6 "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 fatta eccezione dell'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta cauzionata, come sopra precisato.

Se l'offerente è persona fisica:

10. 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 e di Codice Fiscale, copia del presente Disciplinare di gara siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. 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 (il quale parteciperà alla gara) 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 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 espressa 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. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. 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.

14. L'offerta di acquisto potrà essere presentata dalle società di locazione finanziaria - intendendosi per tali solo quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia - anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile o di procuratore legale (avvocato) anch'egli munito di procura speciale notarile, il quale potrà offrire anche per conto di locazione finanziaria da nominare. L'offerente per la società di locazione finanziaria da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione via pec indirizzata al Liquidatore Giudiziale, la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare alla procedura dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Art. 3 Abilitazione

Alle ore 16:00 del giorno 4.12.2024 il Curatore Avv. Francesco Di Vita procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente Disciplinare di gara.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente Disciplinare di gara.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analoga comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4 Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il giorno 5.12.2024 dalle ore 10:00.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

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

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle ore 10:00 del giorno 5/12/2024.

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta

in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Curatore tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Disciplinare di gara.

Art. 5 Aggiudicazione

L'utente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Curatore scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

Art 6 Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. Pagamenti - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 4/2018, IBAN: "IT53H0623016401000015223376, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Curatela Fallimento n° 472018 da depositare presso lo studio del Curatore.

Abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito, oppure per chi si avvale del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

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

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Abilio S.p.A. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

ii. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio scelto dall'aggiudicatario, per quanto compatibile con la normativa vigente.

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 onere, qualora fosse richiesto.

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 notarili, 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 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.

x. 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 nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, 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.

xi. 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.

xii. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini 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, e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al 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. 7 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 della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

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 e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla Abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, 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 buste, 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 (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

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

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Trapani, lì 3.10.2024

Avv. Francesco Di Vita