

TRIBUNALE DI MESSINA

FALLIMENTO N. 10/2020

CURATORE AVV. DANIELE PASSARO

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIUSEPPE MINUTOLI

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Daniele Passaro con studio in Messina nella Via Romagnosi, 42, Curatore del Fallimento n.10/2020 del Tribunale di Messina

AVVISA

che il giorno **30 Gennaio 2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale

LOTTO 4 - ASTA N.12869: Piena Proprietà di un **capannone industriale** a VALDINA Strada Provinciale Fondachello Valdina, della superficie commerciale di **4.098,00** mq e di **terreno industriale**, circostante il fabbricato e aggraffato alla medesima particella catastale, sviluppa una superficie commerciale di **1.004,00** Mq. Il capannone è privo di impianti e servizi igienici, la strada di accesso è attualmente irregolare ed insufficiente poiché è costituita dall'alveo del torrente, ma, ai fini di una valorizzazione e ottenimento dell'agibilità, è possibile realizzare una strada di accesso che è anche prevista dal PRG e che si snoda in gran parte all'interno di terreni di proprietà della società fallita, per il resto, se necessario è possibile procedere all'esproprio delle aree gravate dal vincolo preordinato all'esproprio realizzando la strada come Opera di Pubblica Utilità a scomputo degli oneri concessori dovuti per la ristrutturazione ed il frazionamento del compendio immobiliare

Identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Valdina al Foglio 1 Particella 1448 – Categoria D/1

Presentante opere in difformità ai titoli edilizi abilitativi come meglio chiarito nella relazione tecnica di stima visionabile in allegato alla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it

Prezzo base d'asta € 86.854,00

LOTTO 7 - ASTA N. 12871: Quota del 50% delle seguenti due unità immobiliari:

A) appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di 135,75 mq per la quota di 6/12 di piena proprietà. **Identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Valdina al Foglio 1 Particella 412 – Sub 1 Categoria A/2 classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, snc, piano: T;**

B) appartamento a VALDINA Via Secondo Fondachello, della superficie commerciale di 129,00 mq per la quota di 6/12 di piena proprietà. **Identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Valdina al Foglio 1 Particella 412 – Sub 2 Categoria A/2 classe 5, consistenza 6 vani, rendita 229,31 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina, snc, piano: 1;**

L'intero edificio sviluppa su 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1958.

Prezzo base d'asta € 5.008,00

LOTTO 9.B - ASTA N. ASTA 23733: Piena Proprietà dei seguenti immobili:

CORPO A) Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello identificati

al catasto terreni al Foglio 1 1134 1141 1113 (la particella rientra solo in parte all'interno del lotto e deve essere

frazionata

CORPO C) Terreno con vincolo di recupero ambientale a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 14.350,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno

confinante con la strada provinciale Fondachello-Valdina di circa 14.350 mq avente una acclività media del 22%. La destinazione urbanistica, finalizzata al recupero ambientale, non consente alcuna attività ad eccezione di quella agricola.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2 particelle 128, 129, 132, 162, 1144 , 1145, 1161, 1162, 1167, 1168, 1263, 1265, 1266, 1268, 1436, 1437, 1438, 1469, 1440

CORPO E) Terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 2.025,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno ricadente per circa 2/3 in zona agricola e per il resto in zona di recupero ambientale "B".

Identificato al Catasto Terreni al foglio 2 particelle 1392, 1390 e 1394

CORPO F) Terreno in fascia di rispetto a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 1.760,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola e che si trova all'interno della fascia di rispetto autostradale. Si trova al confine di aree interessate dal degrado conseguente all'attività estrattiva. Identificato al Catasto Terreni al foglio 1 particelle 278, 1157, 1230, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418.

CORPO G) Terreno in fascia di rispetto a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 2.800,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno incolto ed in parte scosceso, che si trova a ridosso della zona precedentemente interessata dall'attività estrattiva e ricade urbanisticamente in parte in fascia di rispetto autostradale e in parte in zona di recupero di tipo "C". Identificato al Catasto Terreni al foglio 1 particelle 273, 650, 651, 916, 1143.

CORPO H) Terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 3.970,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno ad alta acclività quasi del tutto con destinazione urbanistica agricola e solo in piccola parte ricadente all'interno del comprensorio minerario. Identificato al Catasto Terreni al foglio 2 particelle 565 e 820.
CORPO I) Terreno agricolo a VALDINA Via San Nicola snc, frazione Fondachello, della superficie commerciale di 40,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di ciò che resta di un rudere che oggi non esiste più neppure catastalmente per dichiarazione stessa della ditta proprietaria.

E' quindi da considerarsi un piccolo terreno privo di valore commerciale Identificato al Catasto Terreni al foglio 2 particelle 474.

Prezzo base d'asta € 11.819,00

LOTTO 10 - ASTA N. 12876: Piena Proprietà dei seguenti immobili

CORPO A) Terreno vincolato a verde pubblico a VENETICO, della superficie commerciale di 9.730,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà . Si tratta di un appezzamento di terreno in stato di abbandono a seguito del termine dell'attività estrattiva. La zona è destinata al recupero ambientale ed all'utilizzo pubblico. Al momento è sostanzialmente inutilizzabile. Il suo valore è subordinato alle previsioni del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica previsto nel PRG recentemente adottato.

Identificato nel catasto terreni del Comune di Venetico al Foglio 1 Particelle 252, 628, 632.

CORPO B) Terreno agricolo a VENETICO, della superficie commerciale di 19.200,00 mq. si tratta di un appezzamento di terreno interessato da attività estrattiva di argilla. Nel PRG adottato da comune di Venetico è prevista la destinazione agricola e pertanto si ritiene che non possa essere acquistato per altri scopi. Le buone dimensioni ne consentono un riutilizzo a fini produttivi agricoli.

Identificato nel catasto terreni del Comune di Venetico al Foglio 3 Particelle 59, 60, 64, 65, 57, 58, 428.

Prezzo base d'asta € 8.081,00

Si precisa che:

- Con riferimento al capannone industriale costituente il Lotto n. 4 ed alla strada di accesso, si specifica che essa serve in previsione, migliorandone l'accessibilità, anche i Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, (costituenti, assieme al lotto 6. di un complesso aziendale oggetto di separata vendita) il costo per la realizzazione sarà ripartito in 4 parti uguali e gli acquirenti dei Lotti n. 1, n. 2 e n. 3 dovranno cedere gratuitamente il terreno essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione. L'obbligo di contribuzione alla realizzazione la strada di accesso scatterà se anche un solo acquirente di uno dei quattro Lotti manifesterà la volontà di realizzarla.

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 integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

La vendita dei beni si svolge sul sito www.quimmo.it secondo le prescrizioni contenute nel presente *Disciplinare di gara*.

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

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito 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.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta registrati, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "PARTECIPA ALL'ASTA" e completare il proprio profilo aggiungendo i dati anagrafici richiesti, allegando infine Carta di Identità o, in caso di iscrizione da parte di società, anche la relativa Visura Camerale aggiornata.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso "RICHIEDI CODICE".

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio *Codice alfanumerico* può 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 per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio dell'Avv. Daniele Passaro sito in Messina, nella Via Romagnosi, 42 , **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/01/2025**.

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.to n. 10/2020 Tribunale di Messina Curatore Avv. Daniele Passaro, asta del giorno 30/01/2025*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra 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.

L'offerta irrevocabile d'acquisto potrà essere inviata anche tramite PEC all'indirizzo: F10.2020MESSINA@PECFALLIMENTI.IT ; la documentazione, in tal caso, dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Si precisa inoltre che, in caso di invio della documentazione tramite PEC, il pagamento della cauzione, come previsto all'Art. 2 punto 7. del presente Disciplinare di gara potrà essere effettuato soltanto tramite bonifico bancario e la relativa ricevuta dovrà essere allegata alla PEC.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore o all'indirizzo di posta elettronica certificata sopra indicato.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata 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 dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.quimmo.it.

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. 10/2020, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo 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 numero dell'Asta riportato in alto a sinistra 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. 10/2020 Tribunale di Messina, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento 10/2020, "IBAN:"IT29F0342616500CC0010002238" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.
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 per quanto concerne il 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. In questo caso l'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara secondo quanto disposto dall'art. 579 comma 3 c.p.c. Pertanto solo i procuratori legali potranno fare offerte per persone da nominare purchè già muniti di procura notarile di data precedente a quella dell'offerta. 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 10:00 del giorno 29/01/2025 il Curatore Avv. Daniele Passaro 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 analogo comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it **il giorno 30/01/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Tutti gli offerenti abilitati devono 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 l'indicazione "stai vincendo" o "non stai vincendo" che compare nella pagina dell'asta.

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

Il rilancio minimo è un importo fisso pari:

Per il Lotto 4 pari a € 10.000,00

Per i restanti lotti pari a € € 1.000,00

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 30/01/2025**.

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 può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

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. 10 (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° 10/2020, BAN: "IT29F0342616500CC0010002238", o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: *Avv Daniele Passaro Curat. Fall. n° 10/2020 Messina* 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 |

II. Decreto di trasferimento - Il trasferimento di proprietà avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

E' esclusa la possibilità di effettuare offerte migliorative secondo quanto previsto dall'Art. 107.4 L.F.

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. È 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, verranno cancellate, a cura e spese della procedura dopo l'emissione del decreto di trasferimento e quindi solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.

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 accessorie e tributi - 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. 192/2020

- VIII.** come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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 Decreto di Trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nella misura che verrà comunicata dal Curatore.
- XII. 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.
- XIII. 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, 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

Messina, 22.11.2024

Il Curatore
Firma

