

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
FALLIMENTO 64/2020  
CURATORE AVV. MARIAROSARIA MENDITTO  
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. MARIALUISA ISABELLA  
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SIMONA DI RAUSO

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA  
CON ASTA ASINCRONA**

Il professionista delegato Avv. Marialuisa Isabella , con studio in Caserta nella via G.M. Bosco n. 4, nominata quale professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, con ordinanza di delega del G.D. dott.ssa Di Rauso, del 12 ottobre 2024, ex artt. 107, comma 2, l.f., 570 ss e 591 bis c.p.c., del compendio immobiliare sotto descritto di proprietà del Fallimento n. 64/2020, PEC f64.2020santamariacapua veterere@pecfallimenti.it, Curatore Avv. Mariarosaria Menditto con studio in Casagiove (CE) Via Firenze 36,

AVVISA

che il **19 Febbraio 2025 dalle ore 11.30** si terrà la vendita telematica con modalità asincrona sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

**LOTTO UNICO - ASTA N. 25250:** composto da intero compendio immobiliare di proprietà della TARA S.r.l. . sito in Castel Volturno (CE) alla via Domitiana km 36+ 300 in precedenza adibito ad attività alberghiera costituito da:

- 1) un fabbricato principale adibito ad albergo avente quattro piani fuori terra con ulteriore piano di copertura ad uso "lastrico solare" con annessi impianti (unità per climatizzazione e impianto solare termico);
- 2) un corpo di fabbrica secondario ubicato nell'area nord-ovest dell'area di sedime e a servizio dell'attività ricettiva;
- 3) un piccolo fabbricato a sé stante adibito a cappella religiosa;
- 4) un locale tecnico;
- 5) un'area impianti che ospita il gruppo elettrogeno e l'impianto di sollevamento per l'acqua dell'impianto antincendio con relativi serbatoi.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Domitiana a mezzo di ampio cancello carrabile e pedonale.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno nel modo seguente:

**Fabbricato principale:** Foglio 49, p.lla 5122 sub 2

**Fabbricato secondario:** Foglio 49, p.lla 5122 sub 3, Piano T, Cat. C/1, Classe 2, Cons.48 mq, Sup. Cat. 55 mq, Rendita € 458,61;

Foglio 49, p.lla 5122 sub 4, Piano T, Cat. C/1, Classe 2, Cons. 24 mq, Sup. Cat. 29 mq, Rendita € 229,31;

Foglio 49, p.lla 5122 sub 5, Piano T, Cat. C/1, Classe 2, Cons. 24 mq, Sup. Cat. 28 mq, Rendita € 229,31;

Foglio 49, p.lla 5122 sub 6, Piano 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 42 mq, Rendita € 154,94;

Foglio 49, p.IIIa 5122 sub 7, Piano 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 42 mq, Rendita € 154,94;  
Foglio 49, p.IIIa 5122 sub 8, Piano 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 41 mq, Rendita € 154,94;  
Foglio 49, p.IIIa 5122 sub 11, Piano T-1, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 10 vani, Sup. Cat. 265 mq, Rendita € 723,04;  
Foglio 49, p.IIIa 5122 sub 13, Piano 1, Cat. A/10, Classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 204 mq, Rendita € 1.329,14;  
**Cappella** - Foglio 49, p.IIIa 5122 sub 12, Piano T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rendita € 37.350,00.

Dall'estratto di mappa catastale si evince che la P.IIIa 5122 confina:

- a Nord con le p.IIIe 1097, 5199, 5183 e 5185;
- ad Est con le p.IIIe 5305 e 5308;
- a Sud con la p.IIIa 5308;
- ad Ovest con la via Domitiana.

**È da evidenziare che sono state riscontrate varie incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali della p.IIIa 5122 sub 3, 5, 7, 8, 11 e 13. In particolare:**

- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 3 – Piano Terra :**
- 1) Lungo il lato nord-ovest vi è una porzione di immobile non presente nella planimetria catastale;
- 2) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 5 – Piano Terra :**
- 3) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- 4) Lungo la parete perimetrale è assente un'apertura (porta o finestra) che risulta presente nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 11 – Piano Terra;**
- 5) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- 6) Lungo alcune pareti interne sono assenti delle aperture (porte o finestre) che risultano presenti nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 7 – Piano Primo;**
- 7) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 8 – Piano Primo;**
- 8) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 11 – Piano Primo;**
- 9) Presente una porzione la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- 10) Lungo alcune pareti perimetrali sono assenti delle aperture (porte o finestre) che risultano presenti nella planimetria catastale;
- 11) Lungo alcune pareti perimetrali sono presenti delle aperture (porte o finestre) che risultano assenti nella planimetria catastale;
- **Fabbricato Secondario – P.IIIa 5122 sub 13 – Piano Primo:**
- 12) Presenti due porzioni la cui distribuzione interna dei divisori è diversa da quella presente nella planimetria catastale;
- 13) Lungo alcune pareti interne sono assenti delle aperture (porte o finestre) che risultano presenti nella planimetria catastale;
- Le spese da affrontare per aggiornare le planimetrie catastali a seguito di sanatoria urbanistica delle difformità sanabili ammontano a (7 x €500,00 =) **€ 3.500,00**

Si precisa che risultano realizzate, senza titolo urbanistico, alcune porzioni del complesso immobiliare costituite da:

- una cappella per il culto religioso, realizzata entro il 1973, oggetto della domanda di condono edilizio (pratica n.4070) presentata ai sensi della Legge n.47/85 in data 29.03.1986 con prot. n.9675;
- una sala per la ristorazione (l'attuale sala bianca), realizzata entro il 1976, oggetto della domanda di condono edilizio (pratica 4070) presentata ai sensi della Legge n.47/85 in data 29.03.1986 con prot. n.9675;
- la cucina, realizzata entro il 15.03.1985, oggetto della domanda di condono edilizio (pratica 1324) presentata ai sensi della Legge n.724/94 in data 31.03.1995 con prot. n.9971.

Le difformità sopra citate sono state sanate con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.50/2001. Si precisa che il CTU incaricato visionando gli elaborati grafici ad essa allegati relativamente al fabbricato principale ed a quello secondario ha riscontrato la presenza di alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato in sito ovvero:

**Fabbricato principale (P.IIa 5122 sub 12)**

- Piano Terra

- 1) Nella Hall vi è una porzione non assentita;
- 2) Sono presenti tre porzioni in cui la distribuzione interna dei divisori è diversa da quella assentita;
- 3) È presente una porzione con una destinazione urbanistica (zona servizi igienici) diversa da quella assentita (locale tecnico);
- 4) Lungo le pareti perimetrali sono presenti delle aperture (porte o finestre) non assentite ed assenti alcune aperture invece assentite;

- Piano Primo

- 5) Presente una porzione non assentita;
- 6) È presente una distribuzione interna dei divisori diversa da quella assentita;

- Piano Secondo

- 7) È presente una distribuzione interna dei divisori diversa da quella assentita;

- Piano Terzo

- 8) È presente una distribuzione interna dei divisori diversa da quella assentita;

- Piano Copertura

- 9) È presente una porzione in cui la distribuzione interna è diversa da quella assentita.

**Fabbricato secondario (P.IIa 5122 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 e 13)**

- Piano Terra

- 10) Sono presenti due porzioni in cui la distribuzione interna dei divisori è diversa da quella assentita (p.IIa 5122 sub 3, 4 e 5);

- 11) Sono presenti due porzioni il cui volume non risulta assentito;

- 12) Lungo le pareti perimetrali e interne della p.IIa 5122 sub 6 e sub 11 sono presenti delle aperture (porte o finestre) non assentite ed assenti alcune aperture invece assentite;

- 13) E' assente un volume che risulta essere assentito;

- Piano Primo

- 14) Presente una porzione non riportata nei grafici urbanistici (p.IIa 5122 sub 13);

- 15) Sono presenti quattro porzioni in cui la distribuzione interna dei divisori è diversa da quella assentita (p.IIa 5122 sub 7, 8, 11 e 13);

- 16) È presente una porzione (vano 6) diversa da quella assentita (terrazzo) (p.IIa 5122 sub 13).

**Alla luce di quanto appena espresso, quindi, il fabbricato principale e quello secondario risultano essere parzialmente difformi da quelli autorizzati urbanisticamente pertanto sono da ritenersi parzialmente abusivi. Il CTU ha verificato che:**

- gli abusi riportati ai punti 2 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 15 dell'elenco di cui sopra, determinati da una diversa distribuzione delle tramezzature interne, dal momento che non comportano alcuna modifica volumetrica sono facilmente sanabili, ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01, con una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 per ogni particella catastale interessata ai quali bisogna aggiungere un importo di € 150,00 per i diritti di segreteria necessari per la presentazione della CILA in sanatoria e di circa € 1.000,00 per le spese tecniche. Essendo le particelle catastali interessate pari a 8 (sub 3 – sub 4 – sub

- 5 – sub 7 – sub 8 – sub 11 - sub 12 – sub 13) l'importo totale da prendere in considerazione per la sanatoria di tali difformità è pari a [(8 x €1.000,00) + €150,00 + €1.000,00 =] **€9.150,00**;
- gli abusi riportati ai punti 4 – 12 dell'elenco di cui sopra, determinati dalla presenza sulle pareti perimetrali di aperture (porte o finestre) non assentite e dall'assenza di alcune aperture riportate negli elaborati urbanistici assentiti, comportano una variazione del prospetto mentre l'abuso riportato al punto 13, determinato dall'assenza di un volume che invece risulta assentito, comporta una variazione volumetrica in diminuzione; tali difformità sono tutte sanabili, sempre ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01, con una sanzione pecuniaria pari a **€ 516,00** per ogni particella catastale interessata ai quali bisogna aggiungere un importo di circa **€ 150,00** per i diritti di segreteria necessari per la presentazione della SCIA in sanatoria e di circa **€ 1.000,00** per le spese tecniche. Essendo le particelle catastali interessate pari a 4 (sub 3 - sub 6 – sub 11 – sub 12) l'importo totale da prendere in considerazione per la sanatoria di tali difformità è pari a [(4 x € 516,00) + €150,00 + €1.000,00=] **€3.214,00**;
  - gli abusi riportati ai punti 1 – 3 – 5 – 11 – 14 - 16 dell'elenco di cui sopra, determinati dalla presenza di porzioni di fabbricato non assentite, dal momento che comportano una variazione del volume e della superficie coperta realizzati sul lotto potrebbero essere sanati, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, se viene verificata la doppia conformità ovvero il rispetto dell'indice di copertura pari a 1/16 (per abusi commessi prima del 2017) e dell'Indice Fondiario pari a 0,03 mc/mq con la possibilità di asservire alla causa terreni dello stesso proprietario ubicati nel raggio di 300 m. A seguito di verifica catastale il CTU ha potuto constatare che alla Tara S.r.l. non risultano intestate altre particelle nel Comune di Castel Volturno; alla luce di ciò, visti i volumi in gioco ed il lotto di sedime che misura circa 4.000,00 mq, è evidente che il parametro più restrittivo, ovvero quello relativo all'Indice Fondiario, non viene rispettato per cui le opere abusive non sono sanabili e diventa necessario ripristinare lo "status quo ante". Le spese da sostenere per la demolizione delle opere abusive e quindi per il ripristino dello "status quo ante" ammontano a **€ 24.533,39** ai quali bisogna aggiungere i diritti di segreteria pari a **€ 150,00** per la presentazione della CILA e le spese tecniche pari a circa **€ 1.500,00**.

Si è inoltre riscontrato che gli immobili sono privi di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione degli stessi ammontano a circa € 4.500,00 per il fabbricato principale ed a circa € 2.000,00 per il fabbricato secondario, per un importo complessivo di € 6.500,00.

Da ultimo, si precisa che, come da perizia di stima redatta dall'ing. Aldo Ardito, sono necessari lavori per danni arrecati alla controsoffittatura, ai bagni, all'impianto elettrico, all'impianto di climatizzazione, all'impianto solare termico, all'impianto di sollevamento riserva idrica e al gruppo antincendio, quantificati in € 329.057,08

**PREZZO DI BASE: euro 2.543.278,00 OLTRE IMPOSTE E ONERI DI LEGGE**

**OFFERTA MINIMA: euro 1.907.459,00 OLTRE IMPOSTE E ONERI DI LEGGE (pari al 75% del prezzo di BASE)**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00**

Gli immobili risultano attualmente liberi.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

#### **Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

## **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno del 18/02/2025** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) o del pagamento mediante carta di credito con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento n. 64/2020 (IBAN: IT 78 D 08987 74840 000000103514) con la seguente causale: "**Fall. n. 64.2020 R.G. Fall., lotto unico versamento cauzione**", nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

**1.** L'offerta, da intendersi quale offerta irrevocabile, deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:  
- Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- **indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (ossia del Professionista delegato);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;

- **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32 del 2015;

- **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

- l'importo versato a **titolo di cauzione;**

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;

**2.** Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

**4.** Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto

che sottoscrive l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).

6. Se l'offerente è minorenni copia del documento di identità e copia del coniuge fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

7. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta.

8. Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

9. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

10. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

Sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

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

Nel giorno e all'ora fissata per la vendita il Professionista delegato darà avvio all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta

Il professionista delegato avv. Marialuisa Isabella, in nome e per conto del Gestore della vendita [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte

formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

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

In caso di un'unica offerta valida pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il Professionista delegato **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In questo caso, il Professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi ha versato un maggior importo della cauzione; a parità altresì di cauzione prestata, aggiudicherà il bene a favore di chi ha indicato un minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, aggiudicherà il bene a favore di chi ha priorità temporale nel deposito dell'offerta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

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

L'asta asincrona si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno **19/02/2025 dalle ore 11.30 e avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista avrà avviato la gara**.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. **Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 5.000 (cinquemila/00)**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine della gara, la scadenza della gara stessa sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

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

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento n. 64/2020 IBAN: **IT 78 D 08987 74840 000000103514**

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli

dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

E' riconosciuta la possibilita di saldare il prezzo mediante mutuo con ipoteca sull'immobile in combinato disposto dell'art. 585 c.p.c. 3° comma. Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria. 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

**2. Decreto di trasferimento** – Il trasferimento di proprietà avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 108, comma 1, 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.

**3. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili 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 onere, qualora fosse richiesto.

**4. 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.

**5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento **e a spese dell'aggiudicatario**. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l.f. dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

**6. 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.).

**7. Spese accessorie e tributi** - Le spese di trascrizione, di volturazione, l'eventuale IVA, le altre imposte

(eccettuate quelle per legge a carico del venditore), 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.

**8. 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.

**9. 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 Professionista delegato a mezzo PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Professionista delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato 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.

**10. 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, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura della Procedura ed a spese dell'aggiudicatario**.

**11. Consegna** – L'immobile verrà consegnato all'acquirente libero da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

**12. 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 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.

### **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.

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.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

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 dal Professionista delegato, 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 e alla Procedura.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, le richieste di visita dovranno inviarsi a mezzo pec (all'indirizzo di posta elettronica [f64.2020santamariacapuavetere@pecfallimenti.it](mailto:f64.2020santamariacapuavetere@pecfallimenti.it)) ovvero 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) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_