

TRIBUNALE DI SPOLETO  
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2019  
LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. LUIGI FERRONI  
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SARA TRABALZA

**DISCIPLINARE DI GARA**

**E AVVISO DI VENDITA**

Il Dott. Luigi Ferroni con studio in Foligno (PG) nella via Stefano Ponti n. 5, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 7/2019 del Tribunale di Spoleto,

**AVVISA**

che il **giorno 12 Marzo 2025 dalle ore 10:00** si terrà la vendita all'asta del seguente bene sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

**LOTTO 1 - ASTA N. 18990:** Piena proprietà di Porzione di capannone artigianale con pertinenze esclusive, oltre ai diritti di comproprietà su parti comuni, sito nel Comune di Spello (PG), via dell'Industria 27. Capannone artigianale censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, Particella 466, Subalterno 5, Categoria catastale D/7 (graffato alla Particella 467 e Particella 472); Area urbana censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, Particella 471, Categoria catastale F/1.

**Prezzo base d'asta € 161.118,00**

**Rilancio minimo € 1.000,00**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

Si informa che è in corso un contratto di locazione transitoria relativamente ad una porzione del compendio, alle seguenti condizioni:

- obbligo di rilascio entro 45 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- durata di un anno con decorrenza dal 12.07.2021 con rinnovo tacito di anno in anno, salvo disdetta da presentarsi almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza.

**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](http://www.quimmo.it).

\*\*\*\*\*

**Art. 1\_Registrazione**

Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale [www.quimmo.it](http://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.

#### 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](http://www.quimmo.it), dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Liquidatore giudiziale Dott. Luigi Ferroni in via Stefano Ponti n. 5, Foligno (PG), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10/03/2025 un'offerta irrevocabile d'acquisto.**

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 "*Concordato Preventivo n. 7/2019 Tribunale di Spoleto Liquidatore Giudiziale Dott. Luigi Ferroni, asta del giorno 12/03/2025*", 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 [cpo7.2019spoleto@pecliquidazioni.it](mailto:cpo7.2019spoleto@pecliquidazioni.it); tutta la documentazione 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.

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

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](http://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](http://www.quimmo.it).

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Concordato preventivo n. 7/2019, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://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](http://www.quimmo.it).
3. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espressa 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](http://www.quimmo.it), e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato preventivo n. 7/2019 Tribunale di Spoleto, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Concordato preventivo n. 7/2019, IBAN: IT93L034402170000000255800, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerta presentata tramite PEC la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario.

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.

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, l'indicazione di un indirizzo valido di posta elettronica certificato ove ricevere le comunicazioni successive all'asta. La comunicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificato risulta condizione essenziale dell'offerta.
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'indicazione di un indirizzo valido di posta elettronica certificato ove ricevere le comunicazioni successive all'asta (la comunicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificato risulta condizione essenziale dell'offerta), 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 Liquidatore, la persona, ente o società 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 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\_Abililitazione**

Alle ore 10:00 del giorno 11/03/2025 il Liquidatore Dott. Luigi Ferroni 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 analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

### **Art. 4\_Svolgimento dell'asta online**

L'asta si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno 12/03/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito [www.quimmo.it](http://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.

**Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00.**

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 12/03/2025.**

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 Liquidatore giudiziale 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 Liquidatore scaricherà tramite il suo profilo sul portale [www.quimmio.it](http://www.quimmio.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 Liquidatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla procedura formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. 7 sette giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

Gli Organi della Procedura si riservano facoltà di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento qualora ricorrano circostanze oggettive che rendano impossibile effettuare l'aggiudicazione; in tal caso nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura e relativi Organi che da Abilio spa.

#### **Art 6\_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla procedura entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato al Concordato preventivo n° 7/2019, IBAN IT93L034402170000000255800, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato preventivo n° 7/2019 da depositare presso lo studio del Liquidatore.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nell'offerta di acquisto. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado -ex art. 2822 c.c.- e la delega del mutuatario alla banca -ex art. 1269 c.c.- per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura.

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 dott. Lupidi Leonardo in Foligno (Pg), per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Liquidatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di aggiudicazione.

La trasmissione degli atti, ai sensi dell'art. 107 co. 5 l.f., verrà compiuta all'esito dell'integrazione del prezzo e dalla data in cui verrà comunicato l'avvenuto deposito all'aggiudicatario, in caso di rifiuto dell'acquisto e/o mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula entro e non oltre 75 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Liquidatore Giudiziale procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale.

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.

Per quanto non disciplinato si rinvia alle disposizioni del libro VI c.p.c. in p.to compatibili.

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](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. 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). Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali consortili ecc. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nel presente avviso di vendita ovvero negli allegati allo stesso avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto espressamente conto nella valutazione del compendio e nella determinazione del relativo prezzo base. 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. E' completamente a carico dell'acquirente qualsiasi onere di qualsiasi genere per l'asportazione e lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nel compendio.

- 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.. L'aggiudicatario non potrà in alcun modo richiedere la revoca o l'annullamento dell'aggiudicazione ovvero risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo ovvero eccepire e/o contestare alcunché né alla Procedura né agli Organi della stessa (e segnatamente quindi il Giudice Delegato, il Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed il sottoscritto Liquidatore Giudiziale) nel caso di qualsivoglia ipotesi di diversità e/o modifica e/o variazione e/o difformità e/o carenza e/o mancanza e/o danneggiamento e/o in genere non corrispondenza degli elementi costituenti il compendio rispetto a quanto riportato negli allegati al presente avviso di vendita; l'aggiudicatario rinuncia inoltre, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura e dei relativi Organi qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti il compendio oggetto della presente vendita; la Procedura ed i relativi Organi sono altresì esonerati da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi su detti beni, anche di natura personale; per patto espresso l'esonero da responsabilità varrà anche se detti diritti non risultassero dai documenti allegati a questo avviso o dai pubblici registri immobiliari e/o dal registro delle imprese e/o da qualsiasi altro pubblico registro. Quanto precede varrà anche per eventuali non rispondenze a qualsivoglia normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento di uno o più degli elementi costituenti il compendio; in ogni caso eventuali elementi compresi nel compendio non rispondenti alle normative attualmente vigenti verranno considerati oggetto della vendita unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura e dei relativi Organi per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario; in particolare, a titolo esemplificativo e non limitativo, per gli eventuali elementi, anche dell'impiantistica in genere del compendio, non conformi alle normative sulla sicurezza ovvero, a mero titolo esemplificativo e non limitativo, privi di marchio CE o analogo ovvero privi di qualsiasi altro requisito di legge, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge; è in ogni caso esclusa qualsivoglia garanzia relativa al buon funzionamento degli elementi, impiantistica compresa, costituenti il compendio oggetto del presente avviso. Eventuali provvedimenti e/o iniziative in genere da parte dell'Agenzia delle Entrate dirette alla rideterminazione della natura dell'atto di trasferimento e/o alla rideterminazione del relativo trattamento fiscale e/o del relativo carico fiscale in genere

faranno carico, anche per la corrispondente somma di sanzioni e interessi, esclusivamente ed integralmente all'aggiudicatario che non potrà in alcun modo richiedere la revoca o l'annullamento dell'aggiudicazione ovvero risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo ovvero eccepire e/o contestare alcunché né alla Procedura in generale né agli Organi della stessa.

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al Concordato, 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 Liquidatore, 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 Liquidatore 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 Liquidatore 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 Liquidatore giudiziale.
- 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.

#### **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 commissari e liquidatori giudiziali, 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 al Liquidatore Giudiziale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (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. o la Procedura faranno pervenire risposta.

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

Foligno, li 02/11/25

Il Liquidatore Giudiziale

