

TRIBUNALE DI BOLOGNA
FALLIMENTO n. 142/2013
CURATORE DOTT. ANDREA FERRI
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

DISCIPLINARE DI GARA
E AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Andrea Ferri con studio in Bologna, Via Castiglione 11, Curatore (di seguito il "Professionista") del Fallimento (di seguito la "Procedura") n. 142/2013 del Tribunale di Bologna,

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto proposta irrevocabile d'acquisto relativa al LOTTO A - ASTA N. 25439, di proprietà della Procedura concorsuale, sito in Borgo Tossignano (BO). Tale proposta è stata ritenuta congrua ed è stata data informativa al Giudice Delegato;
- il Curatore riceveva offerta irrevocabile dell'importo di euro 800.000,00 (euro ottocentomila/00), oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a Abilio S.p.A;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara;

tutto ciò premesso

AVVISA

che il **giorno 27/02/2025 dalle ore 10:30** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

LOTTO A - ASTA N. 25439: Piena Proprietà relativa a 18 (diciotto) appartamenti con relative cantine ed autorimesse pertinenziali, e da ulteriori 7 (sette) posti auto ubicati all'interno dell'area condominiale comune. Il Lotto è sito in Comune di Borgo Tossignano (BO), in via Rineggio n. 2/A e 2/B e la consistenza superficiale indicativa è la somma di quella riportata per i singoli lotti precedentemente identificati (circa 1.430,00 mq commerciali complessivi a destinazione residenziale, oltre le superfici accessorie).

Prezzo base d'asta Euro 800.000,00

Rilancio minimo Euro 10.000,00

LOTTO 37 - ASTA N. 25440: Piena proprietà relativa ad un fabbricato indipendente ad uso residenziale costituito da ingresso su ampia cucina, disimpegno, tre vani legittimati come cantine, un bagno ed un ripostiglio al piano terra; da due bagni e quattro camere da letto al piano primo. L'immobile è sito in Comune di Fontanelice (BO), in via Montanara Ponente n. 3/2; per una superficie commerciale complessiva di circa 140,00 mq ad uso residenziale e di circa 66,00 mq legittimati ad uso cantine.

Prezzo base d'asta Euro 42.000,00

Non saranno accettate offerte inferiori al 75% del prezzo base d'asta, pari ad Euro 31.500,00

Rilancio minimo Euro 1.000,00

LOTTO 42 - ASTA N. 25441: Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno ed un balcone. All'immobile sono inoltre annesse una cantina ed una autorimessa al piano seminterrato. L'immobile è sito in Comune di Basiglio (MI), in via Don Silvio Coira n. 8; per una superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 63,00 mq, di circa 6,50 mq il balcone, di circa 6,00 mq. la cantina e di circa 15,50 mq l'autorimessa.

Prezzo base d'asta Euro 175.000,00

Non saranno accettate offerte inferiori al 75% del prezzo base d'asta, pari ad Euro 131.250,00

Rilancio minimo Euro 2.000,00

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.

Art. 1_ Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_ Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

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

Art. 7_ Disposizioni finali

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

Art. 1_ Registrazione

i. Registrazione base

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

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

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

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

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

L'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta dovrà prendere visione del presente *Disciplinare di gara*, accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto.

iii. Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

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

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

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

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

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

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

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito www.quimmo.it, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Rita Merone in via Del Monte n. 8 (Bologna), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/02/2025.

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

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 142/2013 Tribunale di Bologna Curatore Dott. Andrea Ferri asta del giorno 27/02/2025", 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.

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

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

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

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

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 142/2013, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it per il LOTTO A – ASTA 25439, pena la nullità dell'offerta. Mentre per i lotti LOTTO 37 – ASTA 25440 e LOTTO 42 – ASTA 25441 il prezzo non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta pubblicato sul portale sopra citato. Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento HOUSE BUILDING SPA 142/2013, IBAN: IT 59 F 05387 02426 00003507435", per un ammontare complessivo pari al 40 % del prezzo offerto per il LOTTO A – ASTA 25439, mentre per i lotti LOTTO 37 – ASTA 25440 e LOTTO 42 – ASTA 25441 la cauzione versata dovrà essere di un ammontare complessivo pari al 10 % del prezzo offerto.

Per il **Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto**: non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".
9. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto, fatta eccezione dell'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta cauzionata, come sopra precisato.

Se l'offerente è persona fisica:

- 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.
- 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:

- 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. Nel caso di società straniera, la visura camerale, dovrà essere munita di apostille se prevista o comunque legalizzata dall'Autorità competente completa di traduzione giurata resa da soggetto abilitato. Pur permanendo l'obbligo di apostille e/o legalizzazione, la sola traduzione non è necessaria qualora il documento sia redatto, originariamente, in lingua inglese o francese.
- L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare, purché, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 583 cpc, in questo caso l'offerta sia presentata da un Avvocato. 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 tassativi 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.
- 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 tassativi 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_Abitazione

Alle ore 10:30 del giorno 25/02/2025 il Notaio Dott.ssa Rita Merone 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 27/02/2025 dalle ore 10:30.

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.

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

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

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle ore 10:30 del giorno 27/02/2025. 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 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 Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Curatore.

L'aggiudicazione si considera provvisoria nel caso in cui sia avvenuta a seguito della presentazione di un'offerta di valore inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base d'asta, divenendo definitiva solo a seguito della presa visione e

approvazione dell'esito dell'esperimento da parte del Giudice Delegato e ciò solo qualora non vi sia già una offerta irrevocabile cauzionata

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni tassativi 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.

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Fallimento HOUSE BUILDING SPA 142/2013, IBAN: IT 59 F 05387 02426 00003507435", Abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione 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, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il decreto di trasferimento, 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 totale spettante a Abilio S.p.A. è calcolato come di seguito descritto:

- Per il LOTTO A – ASTA 25439 in caso di aggiudicazione pari al valore base d'asta di euro 800.000,00 verrà riconosciuta dall'aggiudicatario ad Abilio S.p.A. una commissione fissa pari all'1% (oltre oneri di legge), da corrispondersi entro 30 giorni dall'aggiudicazione a titolo definitivo e comunque prima del trasferimento della proprietà. Qualora l'aggiudicazione avvenga ad un valore superiore alla base d'asta di euro 800.000,00 e/o a seguito di rilanci e/o gara, verrà invece riconosciuta dall'aggiudicatario ad Abilio S.p.A. una commissione fissa pari al 2,5% (oltre oneri di legge), da corrispondersi entro 30 giorni dall'aggiudicazione a titolo definitivo e comunque prima del trasferimento della proprietà.
 - Per i lotti: LOTTO 37 – ASTA 25440 e LOTTO 42 – ASTA 25441 è prevista una commissione fissa a carico dell'aggiudicatario pari al 2,5% (oltre oneri di legge), da corrispondersi entro 30 giorni dall'aggiudicazione a titolo definitivo e comunque prima del trasferimento della proprietà.
- ii. **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 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, si dichiara edotto sui contenuti del Disciplinare di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, la Procedura produrrà la certificazione energetica.
- 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, dovranno essere cancellate, a cura e spese della procedura in sede di emissione del decreto di trasferimento, 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, (ad eccezione dell'ALIUD PRO ALIO che si applica anche alle vendite forzate) 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** - L'Iva, l'imposta di registro, ipotecarie e catastali nonchè i diritti di trascrizione e di voltura ed in generale (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), sono a carico dell'aggiudicatario e sono da versare contestualmente al saldo prezzo. Gli altri oneri, (es. relazione ventennale per gli immobili, le spese di perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, accatastamento dei singoli lotti, cancellazione/restrizione dei gravami così come indicato al punto v del presente articolo, ecc.), sono a completo carico della procedura fallimentare, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- viii. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- x. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto 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 Curatore.
- xi. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

- xii. **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art.7 _ Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

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

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

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

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

Bologna, li 20.01.2025

Il Professionista


