

TRIBUNALE DI IMPERIA
FALLIMENTO N. 10/2021
CURATORE DOTT. GIUSEPPE MUSSO
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA PAOLA CAPPELLO

DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA SINCRONA MISTA

Il Dott. Giuseppe Musso con studio in Imperia Via della Repubblica n. 43, in qualità di curatore del Fallimento n. 10/2021 (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il giorno 9 Aprile 2025 ore 12:30 e seguenti, presso la Stanza del Tribunale di Imperia riservata al Giudice Delegato come ufficio, in Via XXV Aprile nr. 67, 18100 Imperia (IM), innanzi al Giudice Delegato, visti gli artt. 107 co. 2 e seguenti l.f., si terrà la vendita sincrona mista sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di vendita:

LOTTO 1 – ASTA 23899: Porzione di complesso polifunzionale sito a Imperia (IM), via XXV Aprile n.69.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		3	495	13	D/1	parziale	54482/100000
fabbricato		3	495	18	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	19	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	20	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	21	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	27	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	28	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	29	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	30	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	31	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	32	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	33	C/6	piena	100%
fabbricato		3	495	34	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	35	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	36	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	37	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	40	C/2	piena	100%
fabbricato		3	495	42	F/1	piena	100%
fabbricato		3	495	45	F/4	piena	100%
fabbricato		3	495	47	D/8	piena	100%
fabbricato		3	495	49	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	50	F/3	piena	100%
fabbricato		3	495	51	F/1	parziale	54482/100000
fabbricato		3	495	52	F/1	parziale	54482/100000
fabbricato		3	495	53	F/4	piena	100%
fabbricato		3	495	54	F/1	parziale	54482/100000
fabbricato		3	495	55	F/4	piena	100%
fabbricato		3	495	9	D/8	piena	100%



Stato di occupazione: immobile di cui al Foglio 3 Particella 495 Subalterni 47, 49 e 50 sono occupati in virtù di un contratto di locazione della durata di anni 6+6, stipulato in data 18.02.2019. In data 23.09.2024 in relazione al contratto sopra citato, la parte locataria ha inviato alla procedura formale comunicazione di disdetta per la riconsegna dei locali, liberi da persone e cose, entro la data del 31.03.2025.

Prezzo base € 6.120.000,00

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 4.590.000,00

Rilancio minimo € 20.000,00

Presentante opere in difformità ai titoli edilizi abilitativi come meglio chiarito nella perizia tecnica visionabile come in appresso.

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 SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 107 co. 2 e seguenti l.f., e pertanto innanzi al Giudice Delegato (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015). Alla gara possono parteciparvi i soggetti che, alternativamente, hanno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto A) o offerta analogica in busta chiusa di cui al punto B):

A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 08/04/2025 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero 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 preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente sul portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it.

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.

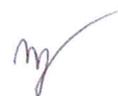
Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento 10/2021 (IBAN: IT 68 D 01030 10500 000000326903) con la seguente causale: "Cauzione asta n. 23899 del giorno 09/04/2025", nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde 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 minorenni, 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;
 - l'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;
 - la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 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;
 - se il partecipante all'asta competitiva è un creditore ipotecario di primo grado o è diventato cessionario di un debito garantito da ipoteca di primo grado, le modalità di pagamento del prezzo offerto potranno prevedere che lo stesso sia corrisposto a mezzo accollo parziale del mutuo ipotecario anche fondiario di primo grado, ex art. 508 – 585 c.p.c., nella misura massima dell'85% del prezzo offerto (tenuto in debito conto, rispetto alla % indicata nel terzo esperimento d'asta, dei maggiori importi maturati a titolo di IMU per il periodo di imposta 2025 fino all'emissione del decreto di trasferimento), mentre la differenza rispetto all'eventuale prezzo di aggiudicazione, aumentata delle spese e/o oneri accessori, dovrà essere versata mediante bonifico bancario come sotto meglio precisato;
 - 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 per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico/pagamento tramite carta di credito 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 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. 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.
6. 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.

7. Potranno essere accettate offerte di acquisto anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita, presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è minorenni, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

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.

B) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte "in busta chiusa" è fissato per il giorno 08/04/2025 entro e non oltre ore 12:30 presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Giuseppe Musso, sito in Imperia Via della Repubblica n. 43. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata a mani, a mezzo raccomandata, presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Giuseppe Musso, in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

1. L'offerta presentata in busta chiusa deve essere corredata dei seguenti documenti:

- Copia del bonifico bancario, per un ammontare del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione effettuato sul conto bancario intestato alla Procedura di Fallimento n. 10/2021 IBAN: IT 68 D 01030 10500 000000326903 indicando nella causale "Cauzione asta n. 23899 del giorno 09/04/2025"

- 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;



- fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara;
- se il partecipante all'asta competitiva è un creditore ipotecario di primo grado o è diventato cessionario di un debito garantito da ipoteca di primo grado, le modalità di pagamento del prezzo offerto potranno prevedere che lo stesso sia corrisposto a mezzo accollo parziale del mutuo ipotecario anche fondiario di primo grado, ex art. 508 – 585 c.p.c., **nella misura massima dell'85% del prezzo offerto** (tenuto in debito conto, rispetto alla % indicata nel terzo esperimento d'asta, dei maggiori importi maturati a titolo di IMU per il periodo di imposta 2025 fino all'emissione del decreto di trasferimento), mentre la differenza rispetto all'eventuale prezzo di aggiudicazione, aumentata delle spese e/o oneri accessori, dovrà essere versata mediante bonifico bancario come sotto meglio precisato;
- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**; l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto denominato "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale on line www.quimmo.it.
- espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- espressa indicazione di aver preso visione del presente Disciplinare di gara e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
- 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), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti;
- **dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo di seguito riportato (*doc. in calce al presente Disciplinare di vendita*).

2. L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, **è tenuto a presentarsi presso la Stanza del Tribunale di Imperia riservata al Giudice Delegato come ufficio, in Imperia, Via XXV Aprile 67**; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Modalità di svolgimento della gara telematica sincrona mista

Sul portale 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.

Il Giudice Delegato, alla presenza del Curatore fallimentare, in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, il giorno per l'esame delle offerte, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, apre ed esamina le offerte telematiche unitamente a quelle analogiche. Il **Giudice Delegato** 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.

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale 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.



Nel giorno 09/04/2025 ore 12:30 l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica potrà presentarsi presso la Stanza del Tribunale di Imperia riservata al Giudice Delegato come ufficio, in Imperia, Via XXV Aprile 67.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, il gestore della vendita telematica 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 alla vendita e un invito a connettersi 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.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Giudice Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

In caso di un'unica offerta valida il Giudice Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerta in via analogica.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Qualora in assenza di gara non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Giudice Delegato aggiudicherà il lotto a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta sia in considerazione delle risultanze telematiche acquisite sia per quelle presentate in forma analogica secondo l'ordine cronologico indicato sulla busta.

La gara, che si svolge in modalità **sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del Giudice Delegato, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il giorno 09/04/2025 dalle ore 12:30 e seguenti e ha una durata di 5 minuti salvo la presentazione di ulteriori offerte. Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.

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 € 20.000,00.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

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

In caso di offerta analogica in rilancio, il Giudice Delegato sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale momento gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e visualizzeranno avviso della sospensione dell'asta per la presentazione di offerte in sala. L'asta riprenderà nell'immediato in seguito all'avvenuto caricamento del rilancio avvenuto in sala.

La **gara sincrona mista** sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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 invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma per l'offerente ai sensi dell'art. 571 c.p.c. fino al centovesimo giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente con



raccomandata a.r. o pec, l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 del C.C. o dell'art. 579, III comma, c.p.c., e quindi alternativamente il soggetto che ha presentato l'offerta o l'avvocato che ha partecipato all'asta, 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 del decreto di trasferimento che verrà emesso dal Giudice Delegato.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

1. **Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta, fatto salvo quanto in precedenza esposto in tema di accolto, dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato alla Procedura di Fallimento 10/2021 il cui IBAN IT 68 D 01030 10500 000000326903.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari, il cui importo verrà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata. 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 Curatore fallimentare al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

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.**

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	1%
Fino a € 2.000.000,00	1,5%

2. **Decreto di trasferimento** - Il passaggio di proprietà dei beni aggiudicati, data la presenza di difformità urbanistiche/catastali, avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per il fondo spese, mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato; una volta eseguita la vendita e riscossi interamente il prezzo ed il fondo spese, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi suscettibili di cancellazione.

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.

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; 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 incombenza, 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** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.
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 immobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
7. **Spese accessorie e tributi** – Le spese di trascrizione e di volturazione, l'IVA, le altre imposte indirette d'atto (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 dell'emissione del decreto di trasferimento.
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 Curatore fallimentare a mezzo raccomandata o 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 Curatore fallimentare al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Curatore fallimentare, 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 fallimentare 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 fallimentare 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 nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso dal Giudice Delegato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore fallimentare.
11. **Consegna** – L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla Procedura, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura e appena eseguito l'ordine sarà consegnato dal Curatore fallimentare all'acquirente libero da persone o cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore fallimentare nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente. Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.



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, 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 dopo lo svolgimento della gara al più presto.

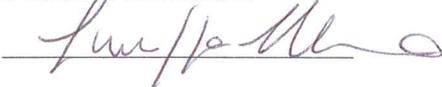
Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti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

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna 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. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

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.

Imperia, lì 28/01/2025

Il Curatore fallimentare



TRIBUNALE DI IMPERIA

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ in data ___/___/___ residente in _____

quale offerente

quale procuratore dell'offerente _____ nato a _____ in data
___/___/___

quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente _____ con sede in

CHIEDE

Che la cauzione dell'importo di € _____ relativa all'offerta di acquisto per l'immobile
posto in vendita dalla Procedura di _____ n. _____ versata mediante bonifico effettuato tramite la BANCA
_____ e _____ identificato con _____ N.CRO
_____ (**)

Sia restituita mediante:

bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a:
_____ e identificato con IBAN:

IT ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___/___/___

Sottoscrizione

.....

(*) L'offerente deve sempre compilare e sottoscrivere la dichiarazione in due copie (denominate: 1° originale, 2° originale).

(**) Se al momento dell'invio della dichiarazione non si conosce ancora il numero di CRO esso può essere aggiunto dopo lo svolgimento della gara (prima della presentazione dell'ordine alla banca)

TRIBUNALE DI IMPERIA

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ in data ___/___/___ residente in _____

quale offerente

quale procuratore dell'offerente _____ nato a _____ in data
___/___/___

quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente _____ con sede in

CHIEDE

Che la cauzione dell'importo di € _____ relativa all'offerta di acquisto per l'immobile
posto in vendita dalla Procedura di _____ n. _____ versata mediante bonifico effettuato tramite
la BANCA _____ e identificato con N.CRO
_____ (**)

Sia restituita mediante:

bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a:
_____ e identificato con IBAN:

IT ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___ ___/___/___/___/___

Sottoscrizione

.....

(*) L'offerente deve sempre compilare e sottoscrivere la dichiarazione in due copie (denominate: 1° originale, 2° originale).

(**) Se al momento dell'invio della dichiarazione non si conosce ancora il numero di CRO esso può essere aggiunto dopo lo svolgimento della gara (prima della presentazione dell'ordine alla banca)