

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZ. FALL. – G.D. DOTT.SSA FRANCESCA VITALE
C.P. 103/17 IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

ALL. A)

DISCIPLINARE DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTI NN. 1-2-3

Il Liquidatore Giudiziale dei beni del c.p. n. 103/17 del Tribunale di Roma, della Immobiliare s.r.l. in liquidazione, presenta di seguito il DISCIPLINARE DI VENDITA dei beni immobili della società in concordato preventivo, di cui ai lotti nn. 1, 2 e 3, in ordine ai quali

PREMETTE CHE

- il Piano contempla una proposta irrevocabile d'acquisto relativa al Lotto 3 – ASTA 15014, dell'importo di € 121.800,00 oltre oneri di legge;

- la Procedura, al fine di ricercare un'offerta migliorativa, intende avviare un esperimento di vendita per il Lotto n. 3, ponendo come base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara;

- la Procedura intende, altresì, effettuare contestuale vendita competitiva per i Lotti nn. 1, 2, come in seguito indicati e descritti nel Disciplinare – Parte Generale, cui si rinvia.

Tutto ciò premesso

AVVISA

che il giorno 26 / 03 / 2025 dalle ore 10 : 00 si terrà la vendita all'asta dei lotti sul portale www.quimmo.it, alle condizioni sotto riportate:

ASTA N. 15016 - Lotto 1: *Piena proprietà di Struttura ricettiva con centro benessere e campo da golf*, sito a Città di Castello (PG), in località Caldese. Censito al catasto del medesimo Comune come segue:

(CF): Foglio 106- Particella 94 - Subalterno 1 - BCNC

(CF): Foglio 106 - Particella 94 - Subalterno 2 - Cat. D/2

(CF): Foglio 106 - Particella 94 - Subalterno 3 - Cat. C/2
(CF): Foglio 106 - Particella 94 - Subalterno 5 - Cat. C/2
(CF): Foglio 106 - Particella 747 - Subalterno 2 - Cat. C/6
(CF): Foglio 106 - Particella 670 - Subalterno 1 - Cat. D/8
(CF): Foglio 106 - Particella 772 - Cat. C/6
(CT): Foglio 106 - Particelle 47, 54, 56, 57, 58, 60, 94, 100, 101, 102, 103, 175, 210, 214, 215, 216, 669, 670, 671, 772, 773, 747, 775.

Prezzo base d'asta € 10.273.000,00.

Rilancio minimo € 10.000,00.

ASTA N. 15015 – Lotto 2: *Piena proprietà di terreni e fabbricati adibiti a Centro ippico di 72.340 mq*, in Città di Castello (PG), in località Caldese. Censiti al Catasto terreni del medesimo Comune come segue:

Foglio 106, Particelle 744, 111, 122, 777, 130, 132, 745, 771, 135, 136, 160, 161, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 220, 221, 746, nonché al foglio 127, Particelle 8 e 11;

e al catasto fabbricati

Foglio 106 – Particella 744 - Subalterno 2 – Cat. D/6
Foglio 106 – Particella 745 - Subalterno 2 – Cat. D/6
Foglio 106 – Particella 745 - Subalterno 3 – BCNC
Foglio 106 – Particella 745 - Subalterno 4 – Cat. A/4
Foglio 106 – Particella 746 - Subalterno 2 – Cat. D/6
Foglio 106 – Particella 771 - Subalterno 1 – Cat. F/2
Foglio 106 – Particella 771 - Subalterno 2 – Cat. F/2
Foglio 106 – Particella 771 - Subalterno 2 – BCNC
Foglio 106 – Particella 777 - Cat. D/6

Prezzo base d'asta € 356.000,00.

Rilancio minimo € 5.000,00.

ASTA N. 15014- Lotto 3: *Piena proprietà di terreni agricoli di 78.763 mq*, siti in Città di Castello (PG), in località Palazzo di Carlo, vocabolo Polvano. Censiti al Catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 197, Particelle 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 83, 84, 85, 86, 87, 197, 202, 238, 259, 262, 280, 927, 929, 930.

Prezzo base d'asta € 121.800,00.

Rilancio minimo € 3.000,00.

1. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La procedura competitiva relativa alla vendita dei Lotti nn. 1, 2 e 3 si svolgerà secondo la modalità telematica "sincrona mista" (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche) di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Alla gara possono partecipare i soggetti che, alternativamente, abbiano presentato offerta telematica con le modalità di cui al successivo punto A) o offerta analogica in busta chiusa di cui al successivo punto B), ivi compreso il soggetto che

ha già presentato offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto n. 3, il quale sarà tenuto al rispetto delle condizioni di seguito indicate.

A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la gara** 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 nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita 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) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari ad almeno un decimo del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del **CONCORDATO PREVENTIVO n. 103/17 (IBAN: IT39A0306905077100000590033)** con la seguente causale: **numero del Concordato preventivo, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto.** Il versamento deve **pervenire in tempo utile** per 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, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta 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 ad eccezione dell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata, nel rispetto del disposto di cui all'art. 579, ultimo comma, c.c., per persona da nominare (artt. 1401 e ss. c.c.). Se l'offerente risulta coniugato, deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi, ed in ipotesi di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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

- se l'offerente è una società vanno altresì trasmessi i seguenti documenti: **copia del certificato del registro delle imprese (visura camerale)**, avente data non superiore a 10 giorni prima dell'inoltro della domanda, **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;**

- 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 base indicato nell'avviso di vendita, **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;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

- **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 almeno pari al **10%** del prezzo offerto;

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

- **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 le comunicazioni previste dal presente bando;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati, in atti;

- la dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili.

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.

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.

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.

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.

B) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte "in busta chiusa" è **fissato per il giorno precedente la gara entro e non oltre le ore 13:00 presso lo studio del Notaio Dott. Natalia Sgromo, in Roma via Ovidio n. 20**, negli orari di studio dei giorni feriali, escluso il sabato, previo appuntamento.

L'offerta di acquisto deve essere depositata a mani, o mezzo raccomandata, presso lo studio del predetto Notaio in busta chiusa anonima con la sola indicazione del giorno della gara e del numero di procedura. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

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

- **copia del bonifico bancario**, per un ammontare almeno pari al **10%** del prezzo offerto a titolo di **cauzione** effettuato sul **conto bancario** intestato al **CONCORDATO PREVENTIVO 103/17 IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** (IBAN: IT39A0306905077100000590033) indicando nella

causale il **numero del Concordato preventivo**, la **data fissata per l'esame delle offerte** e il **numero del lotto** alla cui vendita competitiva si intende partecipare;

- 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, ad eccezione dell'ipotesi in cui sia presentata, nel rispetto del disposto di cui all'art. 579, ultimo comma, c.c., per persona da nominare *ex artt. 1401 e ss c.c.*). Se l'offerente risulta coniugato, deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi, ed in ipotesi di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica;

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

- se l'offerente è una società vanno altresì trasmessi i seguenti documenti: **copia del certificato del registro delle imprese (visura camerale)**, avente data non superiore a 10 giorni prima dell'inoltro della domanda, **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**;

- **l'indicazione del Lotto** 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 nell'avviso di vendita;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**; l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "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.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi in **Roma, via Ovidio n. 20 presso il Notaio Dott. ssa Natalia Sgromo**; 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.

2. 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 Notaio Dott. ssa Natalia Sgromo in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, apre ed esamina **le offerte telematiche unitamente a quelle analogiche**. Il giorno fissato per l'esame delle offerte, il Notaio 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 sul 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 e dell'offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Nel giorno e alle ore fissate per la gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica potrà presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. ssa Natalia Sgromo.

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 una valida offerta in via telematica, 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 (legale)** munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese avente data non superiore a 30 giorni prima. L'offerente che presenzierà personalmente davanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

In caso di un'unica offerta valida, anche qualora provenga dal soggetto che ha presentato offerta irrevocabile per il Lotto 3 – ASTA 15014, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.**

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.

In caso di assenza di rilanci da parte dei soggetti ammessi alla gara e se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultino di eguale importo, si aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o off line**, se offerente in via telematica.

L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del Notaio sopra indicato,

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* o presenti personalmente.

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 svolgerà sul sito www.quimmo.it il giorno 26/03/2025 dalle ore 10:00 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 a:

- € 10.000,00 (diecimila/00) per il Lotto n. 1
- € 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto n. 2
- € 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto n. 3.

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

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "*Time Extension*": ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 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 Notaio 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 "ASTA IN PAUSA PER OFFERTA 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 caso di aggiudicazione per persona da nominare il presentatore dell'offerta dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In difetto saranno intestati a chi ha presentato l'offerta.

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

Si precisa che nel caso in cui il Lotto n. 3 (ciò che non vale per il Lotto n. 1 e 2) dovesse essere aggiudicato al soggetto che ha presentato offerta fuori asta – il quale, espressamente invitato a confermare nel termine di 10 giorni l'obbligazione assunta, risponda in senso affermativo - in quanto non siano pervenute offerte migliorative, il termine per il versamento del prezzo non potrà comunque essere superiore a **120 giorni**.

3. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Pagamenti – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale) con bonifico bancario intestato alla procedura “Concordato preventivo n° 103/17 Immobiliare srl in liquidazione” alle coordinate bancarie indicate nel presente Disciplinare.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo PEC.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni, oltre IVA di legge, vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., **entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione**.

Il compenso spettante ad 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 dovuto ad Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. per la vendita dei Lotti nn. 1, 2 e 3 sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 3.000.000,00	1%
Da € 2.000.001,00 a € 3.000.000,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Per la vendita del lotto n. 3 – ASTA 15014 -Terreni in Polvano- per l'ipotesi in cui l'aggiudicazione avvenga in favore della società che ha presentato l'offerta irrevocabile d'acquisto e che partecipa alla vendita competitiva, in mancanza di gara e rilanci, alla Abilio S.p.A. sarà dovuto, con oneri a carico dell'aggiudicatario, il compenso calcolato come da tabella seguente:

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.000,00	1%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	2%
Fino a € 500.000,00	2% con un minimo di €

	500,00
--	--------

Qualora l'asta andasse deserta e l'aggiudicazione, in mancanza di offerte, fosse disposta in favore del soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di cui sopra, non sarà dovuto alcun compenso ad Abilio S.p.A.

Si precisa che il professionista per le fasi di apertura buste, esame delle offerte e verbale di aggiudicazione è scelto dalla Procedura, in persona del Notaio dott. ssa Natalia Sgromo, con onere economico a carico dell'aggiudicatario, come da preventivo allegato (**doc. 1**).

Di contro, per la fase di trasferimento del bene, l'aggiudicatario potrà confermare il suddetto professionista, ai costi di cui al suddetto preventivo, oppure scegliere altro Notaio di propria fiducia, facendosi in ogni caso carico dei relativi costi.

L'esatto importo e le modalità di pagamento saranno indicati e comunicati dal Notaio prescelto successivamente all'aggiudicazione.

4. Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita relativo ai lotti nn. 1, 2 e 3 avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il predetto Notaio ovvero presso altro notaio scelto dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, entro 3 (tre) giorni prima della data di stipula dell'atto notarile di compravendita, a mezzo bonifico bancario su IBAN intestato al Notaio prescelto, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

A meno che l'immobile non venga aggiudicato al soggetto che ha presentato offerta fuori asta per il Lotto 3, in assenza di gara, 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, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro 10 giorni dal deposito di cui al 4° comma dell'art. 107 c., impedire il

perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

5. Informazioni e dichiarazioni

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte) pubblicate 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 dai periti designati.

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 negli elaborati peritali 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 incombente, qualora fosse richiesto.

6. Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per la regolarità urbanistica, edilizia e/o catastale degli immobili, si rimanda alle perizie che saranno pubblicate in uno con l'avviso di vendita, che l'offerente deve dichiarare di avere esaminato ed accettato.

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.

7. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a spese dell'aggiudicatario** unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione al Concordato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l.f. successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

8. 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, salvo quanto disposto in precedenza. 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, 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.

9. Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, al pari delle spese di trascrizione e di volturazione, sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore) e gli altri **oneri fiscali** e diritti sono anch'essi 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.

10. Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

Gli importi eventualmente dovuti per IVA, se applicabile, o per imposta di registro saranno comunicati dal Liquidatore a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale, 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 Giudiziale

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 Giudiziale 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.

11. Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto 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.

La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a spese dell'ACQUIRENTE** unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2 L.f.

12. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale; in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto 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 ovvero in ordine di tempo in caso di pluralità di offerte di pari importo.

13. Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni posti in vendita 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. 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.

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. farà pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Del presente Disciplinare di gara sarà data pubblicità legale sul PVP e su siti internet autorizzati nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Roma, 26 novembre 2024.

Il Liquidatore Giudiziale

Dr.ssa Maria Landolfi

Maria Landolfi