

TRIBUNALE DI TRAPANI
FALLIMENTO N. 17/2016
CURATORE AVV. GIOVANNI BELLET
GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA ANNA LOREDANA CIULLA

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Bellet con studio in Trapani, nella Via Ammiraglio Staiti numero 31 in qualità di Curatore del Fallimento n.17/2016,Tribunale di Trapani,

AVVISA

che **il giorno 29 Maggio dalle ore 10:00** si terrà la vendita competitiva sul portale www.quimmo.it, del seguenti beni:

LOTTO 1 - ASTA N. 24972: Piena proprietà del lotto di terreno esteso mq 13.000 sito in Valderice e catastalmente individuato alle particelle 121 e 122 del foglio n. 9 del medesimo comune.

lotto 1) le particelle costituenti il lotto in oggetto ricadono all'interno del piano regolatore generale rispettivamente con la seguente destinazione: 1) la particella n. 121 ricade in zona E1, con destinazione uso agricolo ed agrituristico, residenziale, rurale e produttivo. 2) la particella n. 122 per mq 5.285 ricade in zona E3, aree verdi di rispetto ambientale, mentre per mq. 1.485 in zona C1, zona di espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale (per la quale è fatto obbligo della sistemazione a verde di almeno il 30% dell'area non edificata, gli interventi si attuano previa approvazione dei piani di lottizzazione).

Si segnala come le dette due particelle ricadano nella fascia di metri 500 di rispetto dalla costa, così per come segnalato dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato con la variante di rielaborazione ed adeguamento del piano regolatore generale del comune di Valderice del giorno 8.10.2024, che si invita a visionare essendo stato allegato in aggiunta a quello presente nella relazione tecnica di stima.

Prezzo base d'asta Euro 50.000,00

Offerta Minima: Euro 37.500,00

Rilancio minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

LOTTO 5 - ASTA N. 24973: Complesso residenziale sito a Valderice (TP), frazione Sant'Andrea Bonagia, via delle Mandorle 23, costituito da un complesso di corpi di 2 fabbrica, per una estensione totale di mq. 993 circa, con annessi terreni agricoli di estensione totale pari a mq. 30.080 circa.

Quanto al baglio, questo è costituito, per come sopra detto, da un complesso di corpi di fabbrica e più di specifico, oltre che dall'unità abitativa principale, di 336 mq, da altre 7 unità abitative (un appartamento di circa mq. 105, e altri 6 piccoli appartamenti di circa 50 mq l'uno, tutti collocati presso un separato corpo di fabbrica), da 3 magazzini (il primo esteso 176 mq, e due più piccoli, uno di mq. 46 e l'altro di mq. 30), nonché nelle correlate aree comuni (quali porticato, cortile, scale etc). Le varie unità immobiliari sono catastalmente individuate come segue:

1) il corpo di fabbrica principale, al foglio 9 particella 160 sub 3, cat. A2 cl. 11, vani 14, sup. cat. 336 mq.

2) le altre singole unità abitative:

- a) foglio 9 particella 160 sub 7, cat. A3, cl. 7, vani 3, sup. cat. 56 mq;
- b) foglio 9 particella 160 sub 9, cat. A3, cl. 7, vani 5,5, sup. cat. 105 mq;
- c) foglio 9 particella 160 sub 11, cat. A3, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 49 mq;
- d) foglio 9 particella 160 sub 12, cat. A3, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 49mq;
- e) foglio 9 particella 160 sub 13, cat. A3, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 46 mq;
- f) foglio 9 particella 160 sub 14, cat. A3, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 50 mq;
- g) foglio 9 particella 160 sub 15, cat. A3, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 53 mq.

3) i magazzini:

- a) foglio 9 particella 160 sub 8, cat. C2, cl. 6, consistenza 138 mq, sup. cat. 176 mq;

- b) foglio 9 particella 160 sub 10, cat. C2, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. 46 mq;
- c) foglio 9 particella 871 , cat. C2, cl. 6, consistenza 23 mq, sup. cat. 30 mq.

Per una migliore descrizione dei singoli immobili si rinvia alla perizia redatta dal tecnico di ufficio, depositata in atti e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche, relazione che potrà essere visionata dai soggetti interessati collegandosi al relativo sito internet.

Gli immobili si trovano allo stato liberi da persone ed occupati dai soli beni mobili che lo arredano.

Le condizioni di manutenzione delle strutture sono appena sufficienti(anche sul punto si rinvia alla perizia in atti, nella quale viene fornita particolareggiata descrizione dello stato degli immobili).

Quanto invece alla classe energetica, questa è stata individuata dal tecnico incaricato dall'Ufficio per come segue: 1) gli immobili individuati al foglio 9 particella 160, subalterni 3 e 7 con classe G; 2) gli immobili individuati al foglio n. 9 particella 160, subalterni 9, 10, 12,13 e 15, con classe F; 3) gli immobili individuati al foglio n. 9 particella 160 subalterni 11 e 14 con classe E.

Per ciò che concerne i terreni perimetrali facenti parte del presente lotto, tutti pertinenza del sopra descritto baglio, per come visto si estendono per circa mq. 30.080, e sono costituiti da 5 particelle così individuate:

- 1) foglio 9 particella 166, seminativo / uliveto, mq. 6915;
- 2) foglio 9 particella 167, seminativo / uliveto, mq. 2520;
- 3) foglio 9 particella 456, vigneto / uliveto, mq, 10590;
- 4) foglio 9 particella 870, seminativo, mq. 7790;
- 5) foglio 9 particella 872, seminativo / uliveto, mq. 2265, tutte del comune di Valderice.

I detti fondi ricadono in parte in zona E1 (uso agricolo, agriturismo, residenziale rurale e produttivo) in parte in zona E 3 (aree di rispetto ambientale). Si invitano tutti i soggetti interessati a visionare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato con la variante di rielaborazione ed adeguamento del piano regolatore generale del comune di Valderice del giorno 8.10.2024, che si allega in aggiunta a quello contenuto nella relazione di stima"

Per una migliore descrizione dei fondi in parola si rinvia, ancora una volta, alla perizia depositata in atti e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche, segnalando comunque che gli stessi allo stato si trovano liberi da strutture e stessi allo stato si trovano liberi da strutture e non sono soggette a servitù di alcun genere.

Prezzo base d'asta Euro 738.000,00

Offerta Minima: Euro 553.500,00

Rilancio minimi: Euro 5.000,00

Stato di occupazione: immobile libero

La vendita del su descritto lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in atto si trovano e così come risultano descritti nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA EX 107.1 L. FALL.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12 :00 del giorno 26/05/2025**
- INDIRIZZO E OGGETTO DELLA PEC MEDIANTE IL QUALE PRESENTARE OFFERTA TELEMATICA: asset.om@pec.abilio.com . Le PEC con allegata l'offerta dovrà recare come oggetto la seguente dicitura: "Fall.to n. 17/2016, Tribunale di Trapani, Curatore Avv. Giovanni Bellet, asta n _____ del giorno 29/05/2025".
- NON E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 1401 SS CC;
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'ordine di Abilio S.p.A., IBAN:

“IT42Q0339512900052001112665”, e dovrà recare la seguente causale: “Caucione asta n. del giorno 29/05/2025”.

- DATA VALUTAZIONE OFFERTE E ABILITAZIONE ALLA FASE DI GARA: **il giorno 28/05/2025 alle ore 12:00;**
- DATA ASTA: **29/05/2025 dalle ore 10.00**
- DURATA ASTA: 120 minuti, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dalla data dell'ultimo rilancio.
- NON E' PREVISTA LA FACOLTÀ DEL CURATORE DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_Registrazione

Art. 2_Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

Il profilo creato e finalizzato alla partecipazione all'asta dovrà necessariamente appartenere al “Partecipante in asta”, come di seguito identificato:

Partecipante in asta

Il soggetto partecipante in asta potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 571 e 579 c.p.c.;

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 Discipinare di vendita.

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 vendita sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto, entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine previsto dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito descritte, e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti.

Le offerte presentate sono irrevocabili, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 120 giorni.

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.

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno produrre e inviare l'offerta irrevocabile di acquisto tramite le seguenti modalità:

Modalità telematica

Le offerte di acquisto telematiche devono pervenire tramite PEC entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento e con le modalità ivi descritte.

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto del 25% (così detta *offerta minima*)

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 offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra 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 e avviso di vendita*, 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 secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA".
8. L'impegno a corrispondere una somma pari ad 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. 4 "*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.

10. L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;

Se l'offerente è persona fisica:

11. 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 in corso di validità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
12. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.
13. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato.

Se l'offerente è persona giuridica:

14. 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 (Partecipante in asta) 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 e avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "per accettazione" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

15. Se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e 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;
16. Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta; 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;
17. Se l'offerta è formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti;
18. L'Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC dovrà essere regolarmente scansionata in modo chiaro e leggibile, in modo che risulti ben visibile l'applicazione della marca da bollo nell'apposito riquadro. La stessa dovrà inoltre essere sottoscritta digitalmente dall'offerente.

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

Abilio S.p.A., nel giorno e all'ora previsti dalla sezione "DETTAGLI ASTA", 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 secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it nel giorno e all'ora previsti nella citata sezione "DETTAGLI ASTA". Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione offerte;

Il giorno dell'asta, all'orario stabilito, tutti gli utenti abilitati potranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali scelte al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta di interesse.

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.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

La fase di gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura dell'asta.

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

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva soltanto una volta trascorsi n. 10 giorni dal termine dell'asta. **Art**

4_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, tramite bonifico bancario intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare. 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.

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

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente la scadenza dei 30 giorni suindicati, in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
-----------	---

Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, **presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario**, ma comunque compreso tra quelli presenti nel comune di Trapani, per quanto compatibile con la normativa vigente.

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.

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 onere, qualora fosse richiesto.

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.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile sarà venduto gravato da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Successivamente al trasferimento della proprietà, tutte le formalità negative, compresa la trascrizione della sentenza di fallimento, dovranno essere cancellate, con l'assistenza del Notaio rogante, a cura e spese dell'aggiudicatario. Proprio a tal fine il Giudice Delegato procederà ad emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l.f., ma solo dopo il rogito ed il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, anche fiscali.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o

catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la Custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, l'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) **sono a completo carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

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 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 e sarà 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

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 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 Curatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, 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.

Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

Eventuali beni mobili presenti all'interno del lotto oggetto di vendita saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

Art. 5_ 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 dalla 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.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, Abilio s.p.a. provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

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, nonché 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 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 (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Verzoni, li 30.1.25

Il Curatore

