

TRIBUNALE DI SPOLETO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 1/2023
CURATORE DOTT.SSA SUSANNA BUGIARDI
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SARA TRABALZA

DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA ASINCRONA

AI SENSI DEGLI ART. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32

La Dott.ssa Susanna Bugiardi con studio in Perugia (PG) nella Via Campo di Marte 4/o/4, della Liquidazione Giudiziale (già *Fallimento*) in epigrafe indicata,

AVVISA

che il giorno 26 Giugno 2026 dalle ore 11:00 alle ore 13:00 si terrà la vendita asincrona sul portale www.quimmo.it, del seguente bene alle condizioni riportate nel presente Disciplinare e Avviso di vendita:

Lotto 1 ASTA 21646: AGGIUDICATO

Lotto 2 ASTA 21647: AGGIUDICATO

Lotto 3 ASTA 21648: AGGIUDICATO

Lotto 4 ASTA 21649: AGGIUDICATO

Lotto 5 ASTA 21650: Piena proprietà di Ufficio (sub 27) piano terra in centro storico a Foligno (PG), via Palestro 15-17.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato	200	1056	27	A/10	piena	100%

Prezzo base d'asta Euro 96.345,00

Offerta minima: Euro 72.258,00

Rilanci minimi: Euro 1.800,00

Si precisa che le foto non sono recenti e non rappresentano quindi lo stato effettivo dell'immobile. Per rendersi conto dello stato effettivo dell'immobile, gli interessati potranno richiedere di effettuare un sopralluogo, prima della gara. Eventuali contestazioni sulla consistenza dovranno essere effettuate solo prima della gara.

Lotto 6 ASTA 21651: AGGIUDICATO

Lotto 7 ASTA 21652: AGGIUDICATO

Lotto 8 ASTA21653: Piena proprietà di Appartamento nobile in palazzo del centro a Foligno (PG), via Palestro 13.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato	200	1056	29	A/2	piena	100%
fabbricato	200	731	-	A/2	piena	100%

Prezzo base d'asta Euro 223.238,00

Offerta minima: Euro 167.429,00
Rilanci minimi: Euro 3.500,00

Si precisa che le foto non sono recenti e non rappresentano quindi lo stato effettivo dell'immobile. Per rendersi conto dello stato effettivo dell'immobile, gli interessati potranno richiedere di effettuare un sopralluogo, prima della gara. Eventuali contestazioni sulla consistenza dovranno essere effettuate solo prima della gara.

LOTTO 9 (Ex Lotto 9+Ex Lotto 18) ASTA 2519002: Piena proprietà di Appartamento ai piani secondo e terzo (sottotetto), magazzino al piano terra e superfici al grezzo che avranno destinazione di abitazione in centro storico siti a Foligno (PG), via Palestro.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato	200	1030	6	C/2	piena	100%
fabbricato	200	1056	30	A/2	piena	100%
fabbricato	200	1056	23	F/3	piena	100%

Prezzo base d'asta Euro 223.803,00
Offerta minima: Euro 167.852,00
Rilanci minimi: Euro 3.500,00

Lotto 10 ASTA 21655: AGGIUDICATO

Lotto 11 ASTA 21656: AGGIUDICATO

Lotto 12 ASTA 21657: AGGIUDICATO

Lotto 13 ASTA 21658: AGGIUDICATO

Lotto 14 ASTA 21659: AGGIUDICATO

Lotto 15 ASTA 21660: AGGIUDICATO

Lotto 16 ASTA 21661: AGGIUDICATO

Lotto 17 ASTA 21662: AGGIUDICATO

Lotto 18 ASTA 21663: ACCORPATO CON LOTTO 9

Lotto 19 ASTA 21664: AGGIUDICATO

Lotto 20 ASTA 21665: AGGIUDICATO

Lotto 21 ASTA 21666: AGGIUDICATO

Lotto 22 ASTA 21667: RINUNCIA BENE COME DA AUTORIZZAZIONE DEL G.D. DEL 13/06/2025

Lotto 23 ASTA 21668: AGGIUDICATO

Per tutti i lotti posti in vendita, si precisa che, trattandosi di fabbricati storici antecedenti all'anno 1967, dalle ricerche effettuate su tale compendio immobiliare presso gli archivi del Comune di Foligno, non sono stati reperiti i certificati di agibilità, in quanto mancanti, e non sono state reperite istanze di sanatoria edilizie né ai sensi della L. n.47/85 né ai sensi della L. n. 924/94. Si chiede di consultare il documento "Elaborato peritale" come pubblicato.

Si chiede di prendere visione della documentazione allegata, in particolare doc. "Consulenza Tecnica" redatto dalla C.T.U. Geom. Elisa Della Vedova, il doc. "Stima di beni mobili" redatto dal C.T.U. Geom. Enzo Tonzani e l'integrazione della perizia relativa ai lotti 4, 6 e 10 e quella relativa ai lotti Ex 9 ed Ex 18, che costituiscono parte integrante del presente bando.

Si sottolinea che le perizie di cui sopra ricomprendono le informazioni necessarie e sufficienti a descrivere i beni staggiti alla data di redazione degli elaborati peritali, per cui sarà onere esclusivo di ciascun interessato all'acquisto di verificarne l'attuale rispondenza e le eventuali modifiche e variazioni medio tempore intervenute ed apportate dagli strumenti urbanistici approvati successivamente alla data di stesura delle perizie di stima.

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 alle perizie di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25/06/2026:
- È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579.3 CPC;
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente IBAN IT42Q0339512900052001112665, intestato ad Abilio S.p.A., e che dovrà recare la seguente causale: "Cauzione asta n. ____ del giorno 26/06/2026".
- 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. Non sono previsti limiti al numero di prolungamenti effettuabili.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_ Registrazione

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto (offerta con modalità telematica)

Art. 3_ Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_ Disposizioni finali

Art. 1_ Registrazione

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

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

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto (offerta con modalità telematica)

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

La sezione dedicata alla presentazione delle offerte telematiche è raggiungibile attraverso il sito gestore www.quimmo.it cliccando sul tasto "Invia offerta" presente sulla Scheda di vendita del lotto di interesse.

Una volta raggiunta detta sezione, sarà possibile procedere alla compilazione del format ufficiale *“Inserimento offerta”*.

Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale *“Presentazione Offerta Telematica”* è disponibile il *“Manuale utente”* messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Presentatore

Il soggetto *“Presentatore”* dell’offerta telematica 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 soggetto non coincidente con l’offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c.;
- un avvocato per persona da nominare ai sensi dell’art. 579 co. 3 c.p.c. (quest’ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione *“DETTAGLI ASTA”*).

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. la stessa dovrà necessariamente essere presentata tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata a Abilio S.p.A., entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato. L’offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell’ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l’aggiudicazione, l’offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Per partecipare alla procedura di gara il *“Presentatore”* dell’offerta deve essere in possesso di una **casella di *“Posta elettronica Certificata per la vendita telematica”*** ai sensi dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015. In mancanza di tale apposito indirizzo il Presentatore potrà partecipare ove munito di **firma digitale** e di regolare indirizzo di **Posta Elettronica Certificata**, entrambi riferiti al Presentatore medesimo.

Il 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 dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso Presentatore.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell’offerta. Importo della cauzione e codice IBAN a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione *“DETTAGLI ASTA”* del presente documento.

Il bonifico indicato dovrà recare la seguente causale: numero della liquidazione giudiziale, data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto (se sono posti in vendita più lotti). Il versamento deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data d’asta 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, ad esclusivo carico dell’offerente.

Pagamento della marca da bollo digitale

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio *“pagamento di bolli digitali”*, tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell’offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'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, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

se l'offerente è una società:

- la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
 - 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;
 - 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 dal presente Disciplinare di gara, salvo quanto indicato all'ultimo punto del presente paragrafo, unitamente all'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 ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
 - la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione delle perizie di stima, con le varie integrazioni, sia del Geom. Enzo Tonzani, che del Geom. Elisa Della Vedova, e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - l'espressa dichiarazione di essere consapevole che la scelta del notaio verrà fatta dalla procedura;
 - l'espressa dichiarazione di essere al corrente che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni;
 - 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); il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini.
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 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 utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
 - il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara;
- 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.

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.

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 minorenne, 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.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m", tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente Disciplinare di gara (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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.

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.

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

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.

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

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.

Abilio S.p.A., almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita 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. Ove risultasse prevenuta richiesta di osservazione da parte di "spettatori" in relazione al disposto dell'art. 20 DM 32/2015, Abilio S.p.A., autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali proprietari non eseguiti.

Il gestore della vendita telematica www.quimmo.it, una volta avvenuta la verifica delle offerte, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente la cui offerta sia stata ritenuta valida, le credenziali per l'accesso alla fase di rilancio, e un invito a connettersi al sito accedendo con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail).

Alla gara potranno quindi partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di unica offerta valida, Abilio S.p.A., pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte valide avrà avvio la gara tra tutti gli offerenti con prezzo base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci come quantificati nella sezione "DETTAGLI ASTA". Nel caso in cui tutte le offerte risultino di pari importo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente del maggior offerente o del primo offerente, anche se gli stessi non risultino connessi al momento dell'avvio della fase di gara.

L'offerente, una volta effettuato l'accesso con le credenziali pervenute, verrà compiutamente informato dell'inizio della fase di gara.

L'asta asincrona si svolge sul sito www.quimmo.it. Nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

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.

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

La gara asincrona 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.

All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente Disciplinare di gara, 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 dell'atto di trasferimento.

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 alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo raccomandata, 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 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.

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 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 scelto dalla procedura.

Ai sensi dell'art. 217° comma 1 C.C.I., 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 nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

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.quimmio.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 vendita* 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.

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.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della Procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale. La cancellazione potrà essere effettuata solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice Delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e per l'evizione ex art. 1487 c.c. (in relazione a fatti o circostanze conoscibili preventivamente e/o direttamente ed esclusivamente imputabili alla procedura) ovvero per la 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 in perizia e negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, differenze riferite alla diversa superficie o estensione dei beni rispetto a quanto indicato in perizia o a quanto risultante dagli atti id procedura 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, sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le eventuali spese che si rendessero necessarie per il riaccatastamento del bene ai fini del trasferimento o per l'aggiornamento dei dati esposti in visura catastale.

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 nelle perizie 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.

Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone e/o cose, a seguito di ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato. Si precisa che – ai sensi dell'art.147 comma 2 CCI, la casa del quale il debitore è proprietario o può godere in quanto titolare di altro diritto reale, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla sua liquidazione.

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 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, il Curatore 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.

PERUGIA, li 03/03/2026

Il Curatore Dr.ssa Susanna Bugiardi


