

TRIBUNALE DI ROMA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 231/2024  
CURATORE AVV. ANDREA RIBOTTA  
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE

**DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA  
CON ASTA SINCRONA MISTA**

L' Avv. Andrea Ribotta, con studio in Via Guido Reni n. 33- 00196- ROMA (RM), Curatore (di seguito il "Professionista") della Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il **giorno 29 Settembre 2026 dalle ore 10:00** e seguenti si terrà la vendita sincrona mista sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

**LOTTO 1- ASTA N. 2536133**: casa di civile abitazione sita nel Comune di Borgia (CZ), alla via Benedetto Croce n. 8, posta ai piani terra, primo e secondo, censita al catasto fabbricati al foglio 8, particella 382, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale euro 223,11.

**Prezzo base d'asta € 12.452,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

**Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015). Alla gara possono parteciparvi i soggetti che, alternativamente, hanno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto A) o offerta analogica in busta chiusa di cui al punto B):

**A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/09/2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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](http://www.quimmo.it).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione)/ o del pagamento mediante carta di credito con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario/pagamento con carta di credito sul conto corrente della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 (IBAN: IT65A0200805340000107325662), con la seguente causale: "Cauzione asta n. 2536133 del giorno 29/09/2026". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta, da intendersi quale offerta irrevocabile, deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

- l'importo versato a titolo di cauzione per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;

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

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico/pagamento tramite carta di credito di cui al punto precedente;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

7. Potranno essere accettate offerte di acquisto anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita.

## **B) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA**

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte "in busta chiusa" è fissato per il giorno **28/09/2026 entro e non oltre ore 12:00 presso lo studio del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo con studio in Roma (RM) in via Ovidio n. 20 scala B interno**

1. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata a mani, o mezzo raccomandata, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

- **Copia del bonifico bancario**, per un ammontare del **10%** del prezzo offerto a titolo di **cauzione**/copia del pagamento mediante carta di credito, effettuato sul **conto bancario** intestato alla procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 231/2024 IBAN: IT65A0200805340000107325662 indicando nella **causale**: "Cauzione asta n. 2536133 del giorno 29/09/2026";

- se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;

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

- **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara;

- 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](http://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).

- **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo di seguito riportato (*doc. in calce al presente Disciplinare di gara*).

2. L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi **in Roma (RM) in via Ovidio n. 20 scala B interno 1, presso lo studio del 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.

### **Modalità di svolgimento della gara telematica sincrona mista**

Sul portale [www.quimmo.it](http://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 con studio in Roma (RM) in via Ovidio n. 20 scala B interno 1, in nome e per conto del Gestore della vendita [www.quimmo.it](http://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 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 nel portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Nel giorno 29/09/2026 ore 10:00 l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica potrà presentarsi presso lo studio del Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo con studio in Roma (RM) in via Ovidio n. 20 scala B interno 1.

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, il **gestore della vendita telematica** [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso alla vendita e un **invito a connettersi** e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

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

In caso di un'unica offerta valida, 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 assenza di rilanci, se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche 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**.

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 Dott.ssa Natalia Sgromo, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

**L'asta si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno 29/09/2026 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 ad € 1.000,00.**

Il bene verrà definitivamente 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 avviso della sospensione dell'asta per la presentazione di offerte in sala. L'asta riprenderà nell'immediato in seguito all'avvenuto caricamento del rilancio avvenuto in sala.

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

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

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

### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato alla Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 231/2024 Tribunale di Roma IBAN IT65A0200805340000107325662.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Professionista a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione 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                  | 1%                                            |
| Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00 | 2%                                            |
| Fino a € 500.000,00                   | 3% con un minimo di € 500,00                  |

**2. 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 Dott.ssa Natalia Sgromo con studio in Roma (RM) in via Ovidio n. 20 scala B interno 1, per quanto compatibile con la normativa vigente.

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.

**3. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del Disciplinare di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

**4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni**- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. 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.

**5. 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 dell'aggiudicatario** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato emesso solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

**6. Garanzie**- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

**7. Spese notarili, accessorie e tributi**- Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima 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.

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

**9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista, 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 Professionista 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 Professionista anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**10. Trasferimento della proprietà**- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto 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 Professionista. 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. 217 co. 1 C.C.I.I. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del Professionista ed a spese dell'aggiudicatario** unitamente al decreto di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, co. 2 C.C.I.I..

**11. 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.

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

### Disposizioni finali

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

La vendita avviene alla condizione **"visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile"** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

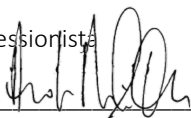
La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

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

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Roma, 17/07/2026

Il Professionista



---



TRIBUNALE DI \_\_\_\_\_

## DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

☐ quale offerente

☐ quale procuratore dell'offerente \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data  
 \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

☐ quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente \_\_\_\_\_ con sede in  
 \_\_\_\_\_

## CHIEDE

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

Sia restituita mediante:

☐ bonifico bancario a favore del conto corrente intestato a:  
 \_\_\_\_\_ e identificato con IBAN:

IT \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Sottoscrizione

.....

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

Le due copie vanno inviate, unitamente all'offerta ed a fotocopia del documento d'identità, a mezzo e-mail all'indirizzo  
 del Professionista \_\_\_\_\_ entro le h.13.00 del giorno antecedente la  
 gara.

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

TRIBUNALE DI \_\_\_\_\_

## DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

☐ quale offerente

☐ quale procuratore dell'offerente \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data  
 \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

☐ quale legale rappresentante/ procuratore della società offerente \_\_\_\_\_ con sede in  
 \_\_\_\_\_

## CHIEDE

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

Sia restituita mediante:

☐ **bonifico bancario a favore del conto corrente intestato**  
**a:** \_\_\_\_\_ e identificato con IBAN:

IT \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Sottoscrizione

.....

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

Le due copie vanno inviate, unitamente all'offerta ed a fotocopia del documento d'identità, **a mezzo e-mail all'indirizzo del Professionista** \_\_\_\_\_ **entro le h.13.00 del giorno antecedente la gara.**

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