Tribunale di Roma

Liquidazione giudiziale Gruppo Cadiv S.r.l. n. 367/2023

Giudice delegato: dott. Francesco Cottone

Curatore: avv. Guido Granzotto

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

Nell'ambito delle funzioni attribuite alla Curatela della procedura di Liquidazione giudiziale di cui in intestazione (di seguito, per brevità, la Procedura), finalizzate al miglior realizzo dei beni acquisiti all'attivo concorsuale, il presente documento disciplina l'attività di presentazione delle offerte irrevocabili d'acquisto e di vendita del bene immobile (Immobile) del seguente lotto.

N. lotto	Immobile	Dati catastali	Prezzo di perizia (€)
Lotto 1	Opificio [D/1] sito in località Monte Moro snc, Pescorocchiano (RI)	Catasto Fabbricati Rieti, foglio 36, part. 646, sub. 1, 2 e 3	411.000,00

L'immobile di cui al Lotto 1 è analiticamente descritto, rappresentato e valutato nella relazione peritale redatta dal perito stimatore arch. D'Annibale, depositata unitamente agli allegati nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2022 pendente dinanzi al Tribunale di Rieti e dichiarata improcedibile con provvedimento del 15/2/2024.

Il sottoscritto, curatore della Liquidazione giudiziale indicata in epigrafe,

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto in data 23/10/2026 proposta irrevocabile d'acquisto relativa al Lotto 1 ASTA 23559 di **euro 80.000,00**, oltre oneri di legge, spese di trasferimento ed e oltre alla commissione sulla vendita spettante ad Abilio S.p.A.;
- il curatore ha depositato in cancelleria la predetta offerta chiedendo di essere autorizzato ad avviare un esperimento di vendita ponendo come prezzo base d'asta la proposta d'acquisto pervenuta, con le modalità di svolgimento regolate dal presente Avviso di vendita;
- con provvedimento del 27/10/2026 il Giudice delegato ha autorizzato il Curatore a porre in competizione la proposta d'acquisto ricevuta al fine di giungere alla vendita del compendio immobiliare;

Si precisa che l'offerente dovrà presentare regolare offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata mediante le modalità riportate nel seguente disciplinare di gara.

tutto ciò premesso

AVVISA

che **il giorno 22 Dicembre 2026 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita competitiva sul portale www.quimmo.it del seguente bene.

Lotto 1 ASTA 23559– Piena proprietà di opificio con area esterna, sito in Pescorocchiano (RI), località Monte Moro.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale
Fabbricati	36	646	1	D/1
Fabbricati	36	646	2	D/1
Fabbricati	36	646	3	BCNC

Prezzo base: € 80.000,00 (ottantamila/00)
Offerta minima: € 80.000,00
Rilancio minimo: € 1.000,00

Non sarà possibile presentare offerte inferiori al prezzo base d'asta sopra indicato.

La vendita dell'Immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, senza garanzia alcuna. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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), per qualsiasi motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Su ciascun offerente grava l'onere di prendere visione dei beni costituenti il lotto oggetto di interesse, nonché della perizia con i relativi allegati. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione giuridica, edilizia, urbanistica, amministrativa, statica, impiantistica, energetica e di consistenza dei beni immobili costituenti il lotto. Tale documentazione e il presente disciplinare di vendita saranno pubblicati unitamente al bando di vendita ai fini della loro consultazione.

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

DETTAGLI ASTA

a) TIPOLOGIA DI ASTA: procedura di vendita competitiva con deposito analogico delle offerte presso il Notaio e gara telematica sul portale www.quimmo.it.

b) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18/12/2026.

c) TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE: offerta analogica, da depositare a mani o con raccomandata A/R presso lo studio del Notaio dott.ssa Natalia Sgromo, in Roma, Via Ovidio n. 20, scala B, interno 1. L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante esclusivamente la dicitura «Procedura Liquidazione giudiziale n. 367/2023 Tribunale di Roma – Professionista avv. Guido Granzotto – asta del giorno 22/12/2026 », senza nessun'altra indicazione aggiunta.

d) CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GRUPPO CADIV n. 367/2023 (IBAN IT96 B050 3603 201C C493 0111 603), con la seguente causale: numero della Procedura, data asta, numero annuncio. La cauzione dovrà risultare accreditata entro il termine per la presentazione delle offerte.

   Anche il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile d'acquisto posta a base d'asta è tenuto a versare la cauzione, in misura non inferiore a euro 8.000,00, con le medesime modalità ed entro il medesimo termine, trasmettendo copia della contabile del bonifico, unitamente al presente disciplinare sottoscritto, secondo quanto previsto all'art. 1, punto ii. In mancanza, la sua offerta sarà inefficace ai sensi dell'art. 216, settimo comma, CCII.

e) ABILITAZIONE: il giorno 21/12/2026 alle ore 10:00 il Notaio dott.ssa Natalia Sgromo verificherà le offerte formulate e procederà all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide.

f) DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUNGAMENTO DELLA GARA TELEMATICA: la gara telematica si svolgerà il giorno 22/12/2026 alle ore 10:00 e avrà una durata di due ore, fatto salvo il caso di mancata ricezione di offerte valide ovvero di ricezione di un'unica offerta valida. In tali casi, essendo impossibile effettuare rilanci, la gara telematica si aprirà e chiuderà automaticamente. In caso di ricezione di due o più offerte valide, e quindi di avvio della gara al rialzo, ove pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti, e ciò si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dall'ultimo rilancio.

g) TERMINE DI PAGAMENTO: il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario intestato alla Procedura Liquidazione Giudiziale Gruppo Cadiv S.r.l. n. 367/2023 (IBAN IT96 B050 3603 201C C493 0111 603).

h) OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE: è prevista la possibilità di presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c. La comunicazione dovrà pervenire alla PEC di Abilio S.p.A. abilio@pec.illimity.com.

i) DEFINITIVITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE: l'aggiudicazione sarà definitiva, per cui non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, fermi i poteri del Giudice delegato di cui all'art. 217, primo comma, CCII.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1) Registrazione al portale
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 al portale

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it, al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi secondo una delle seguenti modalità:

– compilando il form dedicato e inserendo i dati personali richiesti; in questo caso gli interessati riceveranno, all'indirizzo e-mail fornito in fase di registrazione, una e-mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale;

– mediante social login; in questo caso non sarà necessaria alcuna ulteriore azione per l'attivazione dell'iscrizione al portale.

Il profilo creato e finalizzato alla partecipazione all'asta dovrà necessariamente appartenere al «Partecipante in asta», come di seguito identificato.

ii. Registrazione dell'offerente che ha presentato offerta fuori asta e documentazione da trasmettere

L'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile a ragione della quale è stata indetta l'asta dovrà registrarsi al portale www.quimmo.it con il medesimo indirizzo e-mail usato in fase di predisposizione e formalizzazione

dell'offerta. Unicamente per tale offerente non occorrerà il completamento del profilo utente con la richiesta del Codice alfanumerico, condizione imprescindibile per tutti gli altri offerenti secondo le indicazioni che seguono.

L'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta dovrà prendere visione del presente Disciplinare di gara, accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto, unitamente alla contabile del bonifico della cauzione di cui alla sezione «DETTAGLI ASTA», lettera d), all'indirizzo di posta elettronica certificata asset.om@pec.abilio.com e, per conoscenza, alla PEC della Procedura lg367.2023roma@pecliquidazionigiudiziali.it, entro il termine per la presentazione delle offerte.

Art. 2) Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

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.

L'offerente che ha presentato offerta fuori asta non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione per quanto indicato all'art. 1, punto ii, ivi compresa la prova del versamento della cauzione.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice di partecipazione identificativo necessario per la partecipazione all'asta, cliccando sul pulsante a ciò dedicato, e sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice di partecipazione fornito. L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice di partecipazione potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara e avviso di vendita sarà ritenuta nulla. 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 l'ora indicate nella sezione «DETTAGLI ASTA» 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 descritte e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti. Le offerte presentate sono irrevocabili sino alla data della vendita e per ulteriori 120 giorni. L'offerta potrà essere redatta sul modulo «Offerta irrevocabile di acquisto», di cui è pubblicato un facsimile sulla Scheda di vendita presente sul portale www.quimmo.it.

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 soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- l'offerente per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c.

In caso di offerta presentata per persona da nominare, in caso di successiva aggiudicazione l'offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione PEC indirizzata ad Abilio S.p.A. e alla Procedura agli indirizzi

indicati nel presente disciplinare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto per conto del quale ha agito, il quale a sua volta dovrà trasmettere in pari data, a mezzo PEC, dichiarazione di formale accettazione. Sia l'offerente per persona da nominare sia il soggetto successivamente nominato dovranno possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e nei modi prescritti, 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.

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- se l'offerente è persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (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 del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per il coniuge e deve essere allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale è stato celebrato il matrimonio. Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare, da allegare all'offerta;
- se l'offerente è persona giuridica, 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 o il certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società, nonché l'eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non sia italiana;
- copia del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita sottoscritto dall'offerente persona fisica ovvero, in caso di persona giuridica, timbrato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione «per accettazione», a integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- 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 apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente partecipante, anche in copia per immagine, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e riporti, a pena di esclusione, le rispettive quote;
- se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della procura rilasciata dall'offerente al partecipante, anche in copia per immagine, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, dalla quale risulti l'esclusiva facoltà del procuratore di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerente è cittadino straniero, in caso di cittadino residente, copia del permesso di soggiorno; in caso di cittadino non residente, l'indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta ovvero, per il cittadino extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;

- l'indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta, con il numero dell'Annuncio riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita presente sul sito www.quimmo.it;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- la dichiarazione di integrale accettazione preventiva e incondizionata delle Condizioni generali di vendita e delle regole disciplinari in esse contenute, pubblicate al link https://aiuto.quimmo.it/termini-e-condizioni (consultabile nella sezione in basso della home di www.quimmo.it alla voce «Trasparenza – Termini»);
- marca da bollo del valore di € 16,00, regolarmente applicata sul documento cartaceo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare; 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;
- a titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato secondo quanto previsto nella sezione «DETTAGLI ASTA»;
- l'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del lotto a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo art. 4;
- il Codice di partecipazione personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto, fatta eccezione per l'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta, come sopra precisato;
- l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, sul quale essa sarà restituita nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario.

Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

Nel giorno e all'ora previsti nella sezione «DETTAGLI ASTA», il Notaio verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificando altresì l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide, al fine di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it nel giorno e all'ora previsti nella medesima sezione. Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione delle 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 e accedere alla pagina relativa all'annuncio di interesse. La gara si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta; in caso di più offerte di pari importo, verrà assunta come base d'asta quella pervenuta prima tra quelle di importo più alto. L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta consultando gli avvisi che compariranno a video e, qualora intenda effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

In assenza di rilanci nel corso della gara on line, o nel caso in cui gli utenti abilitati non accedano alla gara, 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 di importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, la gara è soggetta alla regola del «Time Extension», per cui essa verrà temporalmente prolungata nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine, secondo quanto previsto nella sezione «DETTAGLI ASTA»; non è pertanto possibile stabilire con certezza

un orario di chiusura della gara. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e 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'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita non inficia in alcun modo la validità dell'offerta, per cui si procederà all'apertura della gara e alla successiva aggiudicazione al maggiore offerente, o al primo offerente in caso di offerte di pari importo, anche se l'utente risultasse off line al momento dell'avvio delle operazioni di vendita.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello previsto dal presente Disciplinare, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza. La proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

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

i. Pagamenti

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro il termine massimo e con le modalità indicate nella sezione «DETTAGLI ASTA». Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'aggiudicatario che intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare di 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 a mezzo bonifico bancario entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. Costituisce deroga il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in data precedente alla scadenza dei predetti 30 giorni, nel qual caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 giorni prima della data dell'atto. Le medesime condizioni si applicano a coloro che si avvalgano del leasing per l'atto di trasferimento del bene.

Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Il valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni indicati nella tabella sottostante e su ogni singola frazione verrà applicata la relativa percentuale di compenso (oltre oneri di legge); il compenso totale sarà dato dalla somma degli importi calcolati per ciascuno 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

ii. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita, come specificati nel presente Disciplinare, con stipula di rogito notarile presso il Notaio dott.ssa Natalia Sgromo in Roma, Via Ovidio n. 20, a spese dell'aggiudicatario. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII, il Giudice delegato può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita, impedirne il perfezionamento quando il

prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giudicato congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nel presente avviso, 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 può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

iii. Informazioni e dichiarazioni

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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 dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti del presente Disciplinare e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, assumendo direttamente tale incombente, qualora richiesto.

iv. Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie 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 e di conformità degli impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante da tali attività nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.

v. Cancellazione di iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi compresa la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale, saranno cancellate in forza del decreto che il Giudice delegato emetterà ai sensi dell'art. 217, secondo comma, CCII solo dopo l'esecuzione della vendita e l'integrale riscossione del prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le imposte, le tasse e le spese occorrenti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario.

vi. Garanzie

La presente vendita deve considerarsi 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, edilizi o catastali, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili, degli impianti, dei macchinari o delle attrezzature), comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla 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 nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.

vii. Spese di trasferimento, accessorie e tributi

Tutte le spese notarili sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti (ad esempio, relazione ventennale, eventuali aggiornamenti catastali) sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

viii. Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della legge n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite dall'Autorità amministrativa.

ix. Imposte, altri oneri e documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o ad IVA secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore ed è 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 esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica) e, ove ne ricorra l'ipotesi, la dichiarazione del coniuge non offerente ai fini dell'esclusione del bene dalla comunione legale.

x. Consegna

L'immobile è attualmente [libero da persone e cose. Ove l'immobile risulti occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla Procedura, la liberazione sarà disposta dal Giudice delegato ai sensi dell'art. 216, secondo comma, CCII e attuata dal Curatore anche successivamente al trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo che questi ne esoneri la Procedura; in difetto, l'aggiudicatario subentrerà nel diritto di proseguire le azioni, anche esecutive, per il rilascio del bene.

xi. 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

Art. 5) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene posto in vendita, come indicato negli atti messi a disposizione dalla Procedura. La vendita avviene alla condizione «visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile», con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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, le cauzioni verranno restituite, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa comunicazione.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita con provvedimento motivato, nonché di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Pertanto, nel caso in cui per qualsiasi motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun risarcimento o rimborso di spese verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi o da Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare, o altra assistenza che dovesse rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti ad Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate all'immobile 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. La richiesta di sopralluogo potrà essere inviata tramite l'apposito form presente nella scheda di vendita sul portale ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 216, sesto comma, CCII, e dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il suo indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Qualora le disposizioni contenute nelle «Condizioni generali di vendita per le aste on-line» e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, prevale quanto stabilito nel presente documento. Qualora una o più clausole del presente documento siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Abilio S.p.A. garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni d'asta; non è in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita o di pagamento disposto dalla Procedura; non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma; non trasferisce la proprietà dei beni dalla Procedura all'acquirente; non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, essendo le informazioni e le immagini relative ai beni meramente rappresentative e indicative ed essendo sempre consigliato il sopralluogo prima della presentazione dell'offerta; non è coinvolta nella compravendita, che si conclude direttamente tra l'acquirente e gli organi della Procedura.

Del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita è data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno trenta giorni prima della vendita, ai sensi dell'art. 216, quinto comma, CCII, e ne è data notizia, mediante notificazione a cura del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio sul bene, ai sensi dell'art. 216, secondo comma, CCII.

Roma, 30/10/2026

Il Curatore

