TRIBUNALE DI FIRENZE

GIUDICE DELEGATO DOTT. CRISTIAN SOSCIA

FALLIMENTO N. 167/2021 CURATORE DOTT. LAPO ALESSANDRI

***

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA STEFANIA GRASSELLI

FALLIMENTO N. 93/2022 CURATORE DOTT. MATTEO ANDREUCCI

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ASTA COMPETITIVA

Il Dott. Lapo Alessandri, con studio in Firenze, Via F.D. Guerrazzi 1/E, e il Dott. Matteo Andreucci con studio in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico n. 53, in qualità di Curatori delle Procedure indicate in epigrafe

AVVISANO

che il **giorno 15/01/2027 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

LOTTO 3 - ASTA N.23465: Venti uffici in blocco con posti auto scoperti

Uffici siti a Montelupo Fiorentino (FI), località Fibbiana, via Tosco Romagnola Sud 29. Sono pertinenza del blocco uffici trentaquattro posti auto scoperti nel cortile.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		11	1111	512	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	513	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	516	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	517	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	518	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	519	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	520	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	521	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	522	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	523	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	524	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	525	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	526	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	527	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	528	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	529	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	530	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	531	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	532	A/10	piena	100%
fabbricato		11	1111	533	A/10	piena	100%

fabbricato		11	1111	534	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	535	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	537	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	538	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	539	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	540	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	541	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	542	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	543	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	544	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	545	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	546	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	547	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	548	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	549	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	550	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	551	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	552	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	553	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	554	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	555	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	556	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	567	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	569	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	570	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	571	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	572	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	573	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	574	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	575	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	576	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	577	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	578	C/6	piena	100%
fabbricato		11	1111	579	C/6	piena	100%

Si precisa che la proprietà delle due unità immobiliari ad uso ufficio e di alcuni posti auto ubicati nel complesso immobiliare di cui sopra, presenti nel complesso immobiliare di proprietà delle procedure di fallimentari indicate in epigrafe, si è impegnata con atto Notarile datato 17/10/2024 – repertorio n. 18.104 irrevocabilmente a vendere (fino alla data del 31 dicembre 2026) al prezzo di Euro 304.500,00 all'aggiudicatario del lotto 3 – asta 23465 gli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Montelupo Fiorentino e più precisamente:

- unità immobiliare ad uso ufficio rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel foglio di mappa 11 particella 1111 subalterno 514;

- unità immobiliare ad uso ufficio rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel foglio di mappa 11 particella 1111 subalterno 515;

- posto auto/garage rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel Foglio 11 particella 1111 subalterno 536;

- posto auto/garage rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel Foglio 11 particella 1111 subalterno 568;

oltre a relative quote di tutti i BCNC del complesso.

Stato occupazione: immobile libero.

Prezzo base d'asta: € 1.275.458,00

Offerta minima: € 956.593,00

Rilancio minimo in gara: € 5.000,00

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 integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

Art. 1_Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

Art. 6_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_ Disposizioni finali

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito www.quimmo.it.

*****

Art. 1_Registrazione

Registrazione base

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 riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.
Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio *Codice alfanumerico* potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente *Disciplinare di gara*.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente *Disciplinare di gara* sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/01/2027 un'offerta irrevocabile d'acquisto** in busta chiusa, **a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento** da recapitarsi inderogabilmente presso la sede di abilio S.p.a. in via G. Galilei n. 6, 48018 Faenza (RA), ovvero via **pec** all'indirizzo: **asset.om@pec.abilio.com.**

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n.167/2021 – Fall.to n.93/2022, Tribunale di Firenze, Curatori Dott. Lapo Alessandri e Dott. Matteo Andreucci", senza nessun'altra indicazione aggiunta. In caso di spedizione, la busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente con le modalità sopra indicate.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel *Disciplinare di gara*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima, pena la nullità dell'offerta.

   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 base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.

3. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

4. Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.

6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;

7. A titolo di cauzione, due assegni circolari, uno intestato a **Fall.to Immobiliare Duemme Srl in liquidazione n. 167/2021 - Trib. di Firenze** per un ammontare complessivo pari ad almeno il 5% del prezzo offerto e l'altro intestato a **Fall.to Nilor Srl n. 93/2022 - Trib. di Firenze** per un ammontare complessivo pari ad almeno il 5% del prezzo offerto.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 *"Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà"*.

9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità e di Codice Fiscale, copia del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, quest'ultima da prodursi in allegato. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri (qualora ne fosse sprovvisto), l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
Copia del presente *Disciplinare di gara* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta *"per accettazione"* ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

13. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.
Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. 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.

Art. 3_Abilitazione

Alle **ore 10:00 del giorno 14/01/2027** Abilio S.p.a. procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analoga comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il giorno **15/01/2027 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 15/01/2027**.

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

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

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Disciplinare di gara.

Art. 5_ Aggiudicazione

L'utente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Curatore scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore.

L'aggiudicazione avvenuta a seguito della presentazione di un'offerta minima, diverrà definitiva solo a seguito della presa visione e approvazione dell'esito dell'esperimento da parte del Giudice Delegato.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alle Procedure entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva pena la decadenza dell'aggiudicazione, con le seguenti modalità.

- Per **l'ammontare del 50%** tramite assegno circolare intestato a Fall.to Immobiliare Duemme Srl in liquidazione n. 167/2021– Trib. di Firenze;
- Per **l'ammontare del residuo 50%** tramite assegno circolare intestato a Fall.to Nilor Srl n. 93/2022 – Trib. di Firenze.

Abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito, oppure per chi si avvale del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

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	**1,5%**
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	**2%**
Fino a € 500.000,00	**2,5%** con un minimo di € 500,00

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Abilio S.p.A. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra.

ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo presso il Notaio che verrà concordato tra le parti, individuato tra quelli con studio nella città di Firenze; al Notaio andranno versati gli oneri di trasferimento ed il compenso notarile.

E' prevista la facoltà delle Procedure di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo pari al prezzo di aggiudicazione, maggiorato almeno del 10% (dieci per cento) entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della

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

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

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

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A

iv. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento. Il Giudice Delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F., dopo il rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese anche fiscali di trasferimento.

v. **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.).

vi. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. 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.

vii. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è esente da IVA ai sensi art. 10 comma 1 n. 8 bis del DPR 633/1972 e soggetta ad imposta di registro, ipotecarie e catastali secondo le aliquote di legge che saranno vigenti al momento del rogito. 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.

i. **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. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f..

L'aggiudicatario non potrà dare seguito al trasferimento dell'immobile sino a quando non risulteranno integralmente corrisposti il prezzo di aggiudicazione in favore della Procedura e le commissioni di vendita dovute ad Abilio. Il trasferimento dell'immobile sarà autorizzato esclusivamente a seguito della verifica dell'avvenuto pagamento di entrambe le predette somme.

ii. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto in cui si trovano. Qualora gli immobili risultassero occupati (con o senza titolo opponibile alla Procedura), sarà onere dell'aggiudicatario, ove ritenuto opportuno, intraprendere le azioni necessarie per ottenerne la liberazione. Eventuali beni mobili o rifiuti presenti all'interno dei lotti saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

i. **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, e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al 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. 7_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.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione *"visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"*; 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, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

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 e segnatamente dai Curatori fallimentari, che 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 buste, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.
A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Firenze, li 27/10/26

Il Curatore

Il Curatore