TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 548/2016

CURATORE AVV. MASSIMO PAGLIARI

GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO NASTRI

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Il Notaio Silvia Teodora Masucci, con studio in ROMA, via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 19, professionista delegato alle operazioni di vendita del Fallimento Immobiliare Airone S.r.l. - IN LIQUIDAZIONE 548/2016 del Tribunale di ROMA,

AVVISA

che **il giorno 21 Dicembre 2026 dalle ore 12:00** si terrà la vendita asincrona telematica sul portale www.quimmo.it, alle infradescritte condizioni, dei seguenti beni:

Lotto 1 - asta n. 2536404: *Piena proprietà di Aree urbane e terreni sito a Loiri Porto San Paolo (OT), in via Monte Bruncuspina.*

CATASTO (CT./CF)	SEZ.	FOG.	PART.	SUB.	CAT.
CF	-	234	1588	-	F/1
			1408	9	F/1
				10	F/1
			1286	35	F/1
			1585	-	F/1
			1587	-	
CT	-	234	1244	-	
			1245	-	
			1421	-	
			1481	-	
			1482	-	
			1483	-	

Prezzo base d'asta **€ 32.400,00**

Rilancio minimo **€ 1.000,00**.

Non verranno considerate valide offerte inferiori al prezzo base.

Immobili presentanti opere in difformità ai titoli edilizi abilitativi come meglio chiarito nella perizia tecnica visionabile come in appresso.

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 ASINCRONA TELEMATICA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015; la gara si svolge sull'offerta più alta ricevuta, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale).

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 18/12/2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 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

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta d'acquisto**, nonché l'IBAN del conto corrente da utilizzare per la restituzione della stessa, in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del **NOTAIO DELEGATO IBAN: IT20U0538703256000049523526),** con la seguente causale: **FALL. 548/2016, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti. Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire la verifica del corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente 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 corrente indicato 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 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 p.e.c. e recapito di telefonia mobile** (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, ente o altro organismo diverso dalla persona fisica: **la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e numero di iscrizione al Registro imprese dell'impresa, la partita I.V.A. se diversa dal codice fiscale, le generalità e il codice fiscale del legale rappresentante, indirizzo p.e.c. e recapito di telefonia mobile;**

- 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;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

- **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**;

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

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

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente,** 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 che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. I **documenti da allegare all'offerta** sono:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di terzi;

- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno

alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e copia dell'originale procura speciale o della copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale;

- copia della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita 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.

Modalità di svolgimento della gara asincrona telematica

Sul portale 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.

Alle ore 10:00 del 21/12/2026, Il **Notaio SILVIA TEODORA MASUCCI** con studio in ROMA, via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 19, verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, scaricando le offerte dal suo profilo sul sito Gestore della vendita grazie alle credenziali fornite da Abilio S.p.A. ; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; comunica a Abilio S.p.A., mediante PEC inviata all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com i soggetti idonei all'abilitazione che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul portale www.quimmo.it .

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale 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.

Il gestore della vendita telematica Abilio S.p.A. , presa visione della PEC inviata dal Notaio Teodora Masucci circa i soggetti idonei alla gara, procede all'abilitazione degli stessi e da avvio all'asta prevista **per il giorno 21/12/2026 dalle ore 12:00** . Il Sito, invierà comunicazione automatica ai soggetti abilitati, con l'invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali.

In caso di un'unica offerta valida, verrà **pronunciata l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti l'importo dell'offerta più alta ricevuta e li invita al rilancio attivando la fase dedicata. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00; in mancanza di offerte in aumento rispetto al prezzo più elevato, si darà comunque luogo all'aggiudicazione in favore del migliore offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, una volta scaduto il termine utile per il rilancio.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolge sul sito www.quimmo.it **il giorno 21/12/2026 dalle ore 12:00** e seguenti **e ha una durata di 2 ore**, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

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 in rilancio 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.

La gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche in rilancio 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.

Ove tutte le offerte risultino di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. **Il gestore della vendita telematica** Abilio S.p.A. procederà quindi all'effettuazione delle operazioni di aggiudicazione attraverso il portale.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica Abilio S.p.A.http://www.quimmo.it/ invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al regolamento di vendita (120 giorni), si applicherà quest'ultimo termine.

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

All'offerente non aggiudicatario sarà restituita la cauzione mediante bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente, all'esito dell'asta, mediante disposizione di pagamento effettuata nel termine di 72 ore dalla chiusura dell'asta.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

La stipula dell'atto di vendita dovrà avvenire entro il termine perentorio di giorni 120, decorrente dalla definitiva aggiudicazione del bene. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula dell'atto di vendita, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura FALL. N. 548/2016 IMMOBILIARE AIRONE SRL presso Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l." contraddistinto con IBAN: IT15R0832703398000000015866 ovvero con assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di: "FALL. N. 548/2016 IMMOBILIARE AIRONE SRL", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula dell'atto di vendita, al Notaio delegato, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili per il Verbale di aggiudicazione e l'atto di trasferimento della proprietà, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi all'acquisto del bene, (quali a mero titolo esemplificativo, il compenso e i costi anche per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, registrazione, trascrizione e volturazione), senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Le commissioni spettanti alla Abilio S.p.A. , quale gestore della vendita telematica, di seguito indicate, maggiorate dell'IVA, dovranno essere versate dall'aggiudicatario direttamente alla stessa Società a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A. **, entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.**

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

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

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

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	**2%**
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	**3%**
Fino a € 500.000,00	**4%** con un minimo di € 500,00

Il mancato pagamento di tutti gli oneri sopra indicati, a qualsiasi titolo, nel termine fissato, costituirà motivo di decadenza dell'aggiudicatario con diritto della Procedura ad incamerare la cauzione versata, salvo il maggior danno.

Nel caso di mancata stipula dell'atto di vendita, per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine sopra indicato di giorni 120. Nel caso di mancata stipula dell'atto di vendita, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, nel termine stabilito, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova Vendita, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato, rispetto a quella risultata aggiudicataria, sempre a condizione di validità di detta seconda offerta.

Il Curatore informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.fall.

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.

1. **Convocazione e Luogo di stipula dell'atto di vendita** - L'atto di vendita sarà stipulato innanzi al Notaio delegato, previa convocazione scritta inviata dal medesimo Notaio all'aggiudicatario a mezzo P.E.C., all'indirizzo indicato nell'offerta, almeno dieci giorni prima. La stipula dell'atto di vendita avverrà, contestualmente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per tasse, imposte, oneri e spese relative alla procedura d'asta e di vendita, presso Il Notaio Dott. SILVIA TEODORA MASUCCI con studio in ROMA via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 19.
2. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. I beni costituenti i lotti in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in

essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti. Nell'atto di vendita la parte acquirente darà atto della rinunzia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. 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.

3. **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. 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. .

4. **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 circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

5. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Tutte le spese dell'atto notarile di trasferimento immobiliare sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di trascrizione e di volturazione. Anche 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 di vendita, come pure le spese per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

6. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere, a sue cure e spese, alla sanatoria delle eventuali violazioni in materia edilizia ed urbanistica secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

7. **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 Notaio delegato a mezzo PEC, a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione per poi reiterarlo nell'atto di vendita.

8. 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, salvo rivalsa nei confronti della Procedura.

9. **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 contestualmente al saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti e collegati alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, con l'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese relative alla procedura di vendita e all'acquisto, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.F.

10. **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione**.

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.

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 che dai suoi organi e/o dai soggetti da quest'ultima incaricati.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo info@quimmo.it.

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. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail *info@quimmo.it.*. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. farà pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Roma, lì 16/11/2026

Il Notaio delegato