TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. 792/2015
G.D. DOTT. GIUSEPPE DI SALVO
CURATORE AVV. ROBERTO BREGLIA

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

L' Avv. Roberto Breglia, Curatore (di seguito il "Professionista") del Fallimento n. 792/2015 (di seguito la "Procedura")

AVVISA

che il giorno 22 Gennaio 2027 dalle ore 10:00 si terrà la vendita sul portale www.quimmo.it, del seguente bene:

LOTTO UNICO - ANNUNCIO N. 2638529: *APPEZZAMENTO AGRICOLO IN PERIFERIA RURALE*. Comune di Roma (RM), lungo via Villetta Barrea snc (traversa di via Polense). Immobile censito in catasto come:

| Catasto | Sezione | Foglio | Particella | Qualità | Superficie | Proprietà |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CT | C | 673 | 811 | FRUTTETO | 5.000 mq | Intera per 1/1 |

Prezzo base d'asta Euro 17.850,00
Rilanci minimi: Euro 500,00

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

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: procedura di vendita COMPETITIVA ex art. 107 COMMA 1 L. F.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18/01/2027;
- TIPOLOGIA OFFERTA E MODALITÀ PRESENTAZIONE:
  Offerta analogica: deposito a mani o con raccomandata AR presso lo studio del Notaio Dott.ssa Giulia Ceccarani in via G. B. Pontani n. 33, Perugia (PG). 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 "*Procedura Fall 792/2015 Tribunale di Roma Professionista Avv. Breglia, asta del giorno 22/01/2027"*, senza nessun'altra indicazione aggiunta.
  a) CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari almeno al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite: assegno circolare intestato all'ordine della Fall 792/2015 Tribunale di Roma;
  ovvero
  Si precisa che in caso di presentazione dell'offerta tramite PEC la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario.
- ABILITAZIONE: Nel giorno 21/01/2027 alle ore 10:00 il celebrante Notaio Dott.ssa Giulia Ceccarani verificherà le offerte formulate e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide.
- DATA, DURATA ED EVENTUALE PROLUGAMENTO GARA TELEMATICA: la gara telematica si svolgerà il giorno 22/01/2027 alle ore 10:00.
  La gara avrà una durata di 2 ore, fatto salvo il caso di mancata ricezione di offerte valide ovvero di ricezione di un'unica offerta valida.
  In caso di mancata ricezione di offerte valide ovvero di ricezione di un'unica offerta valida – e quindi di impossibilità di 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, nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 15 minuti dall'ultimo rilancio.

- TERMINE DI PAGAMENTO: il saldo integrale del prezzo dell'immobile aggiudicato dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario intestato alla Procedura Fall 792/2015 Tribunale di Roma, sul conto corrente che verrà indicato dalla Procedura.
- È PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 1401 ss. c.c. La comunicazione dovrà pervenire alla pec di Abilio: abilio@pec.illimity.com
- È PREVISTA LA FACOLTÀ DEL PROFESSIONISTA DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL' ART. 107, 4° COMMA L.F. . Il Professionista potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo di aggiudicazione aumentato del 10% (dieci per cento) entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

## 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.

Sarà possibile registrarsi secondo una delle seguenti modalità:

- compilando il form dedicato e inserendo i dati personali richiesti. In questo caso, 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.
- mediante social login. In questo caso non sarà necessaria nessuna 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.

### 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.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice di partecipazione 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 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 ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento 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 di seguito descritte, e se non presenta tutti gli elementi o i documenti richiesti.

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

L'offerta potrà 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.

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 dell'art. 1401 ss. c.c. (quest'ultima ipotesi nel solo caso in cui sia esplicitamente prevista possibilità di presentare offerta per persona da nominare nella sezione "DETTAGLI ASTA").

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 ss. c.c., 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 PEC indicati nella sezione "DETTAGLI ASTA", entro e non oltre n. 3 (tre) giorni dalla vendita, le generalità del soggetto per conto del quale ha agito, il quale a sua volta dovrà presentare tramite comunicazione PEC in pari data, dichiarazione di formale accettazione. Sia l'offerente per persona ente o società da nominare che il soggetto successivamente nominato dovranno necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

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 (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. 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 e dovrà essere altresì allegato copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio. Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (che dovrà essere allegato 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 e/o 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 (Partecipante in asta). Sarà necessario allegare anche eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana;

- Copia del presente *Disciplinare di gara e avviso di vendita* sottoscritto dall'offerente in caso di persona fisica e, in caso di persona giuridica, timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dall'offerente con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad 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 alla stessa deve essere allegata (anche in copia per

immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente partecipante , redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;

- Se l'offerta è formulata da partecipante in asta non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al partecipante in asta redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. La procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- se l'offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare: a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno; b) in caso di cittadino non residente, 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, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, 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 lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Annuncio riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it;

- Espressa indicazione 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 ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* e delle regole disciplinari in esse contenute pubblicate al seguente link https://aiuto.quimmo.it/termini-e-condizioni, *(Il link è consultabile nella sezione in basso della home di www.quimmo.it alla voce "Trasparenza --> Termini")*;

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

- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita; 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 assegno circolare effettuato secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA";

- 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. 4 *"Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà";*

- *Codice di partecipazione* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto;

- In caso di cauzione versata con bonifico, IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;

- L'Offerta irrevocabile di acquisto presentata a mezzo PEC (qualora fosse ammesso nella sezione DETTAGLI ASTA) dovrà essere regolarmente scansionata in modo chiaro e leggibile, in modo che risulti ben visibile l'applicazione della marca da bollo nell'apposito riquadro. La stessa dovrà inoltre essere debitamente sottoscritta con firma digitale.

## Art. 3) Modalità di svolgimento della gara

Nel giorno e all'ora previsti dalla sezione "DETTAGLI ASTA", il celebrante 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 secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione **alla gara, che si svolgerà sul portale** www.quimmo.it **nel giorno e all'ora previsti nella citata sezione "DETTAGLI ASTA".**

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'esito della fase di valutazione 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 al sito stesso ed 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 inserita come base d'asta quella pervenuta prima tra quelle con importo più alto.

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.

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

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension": ciò significa che la gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura della gara.

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

**L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita non inificia in alcun modo la validità dell'offerta**. Pertanto, si precisa che si procederà all'apertura della gara e 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 di cui al presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene sarà trasferita a favore dell'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 battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo e con le modalità indicate alla sezione "DETTAGLI ASTA".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'aggiudicatario che intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.
Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate dall'aggiudicatario a mezzo bonifico bancario **entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria**.
Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente alla scadenza dei 30 giorni suindicati: in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.
Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

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

| SCAGLIONE | Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge) |
|---|---|
| Oltre € 2.000.001,00 | **1%** |
| Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00 | **1,5%** |
| 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 nell'ambito del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, con stipula di rogito notarile presso il Notaio che sarà scelto dalle Parti.

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. 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

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 e avviso di vendita* 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.

### iv. Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

### v. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Procedura, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

### vi. 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..

### vii. Spese di trasferimento, accessorie e tributi

Le spese notarili e le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.
Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile rimangono 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.

### viii. Sanatorie

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

### ix. 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 a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Professionista, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata 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 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.

### x. Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura, anche a seguito di eventuale ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato. Eventuali beni mobili ed eventuali rifiuti presenti all'interno del lotto oggetto di vendita, saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

### 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 ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

## Art. 5) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.
La vendita avviene alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, verranno restituite le cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta, salvo diversa comunicazione.
Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:
– prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita con provvedimento motivato;
– 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 tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A..
Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.
Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire come indicato anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.
Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente documento siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel presente documento prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".
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 di asta;
- non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
- non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
- non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

_____, li _____

Il Professionista

_____

Avv. Roberto Breglia

Firmato digitalmente da:
BREGLIA ROBERTO
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE AVVOCATI ROMA
Data: 13/11/2026 17:11:24