

TRIBUNALE DI SPOLETO

FALLIMENTO N. 25/2022

CURATORE AVV. LEONARDO DONNOLA

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SARA TRABALZA

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Leonardo Donnola con studio in studio in Via Flaminia n. 169, Spoleto, Curatore del Fallimento n. 25/2022 del Tribunale di Spoleto,

AVVISA

che il **giorno 26 Settembre 2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta del seguente bene sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

Lotto 1 - ASTA 22776: Piena proprietà di terreno ad Arquata del Tronto (AP), lungo Strada Provinciale 64 snc.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale
terreno	38	76	-	T

Prezzo base d'asta: € 2.339,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 6 - asta n. 23593: Piena proprietà di Appartamento a San Benedetto del Tronto (AP), viale Europa 30.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale
Fabbricato	29	141	20	A/3

Prezzo base d'asta: € 195.840,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 7 – ASTA 24033: Quota 2/6 di pertinenza residenziale a Norcia (PG), via Cairoli 1 angolo via Anicia.

Tipo immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Quota proprietà
fabbricato	121	219	20	C/2	2/6

Prezzo base d'asta: € 2.560,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 9 – ASTA 24035: Quota di terreno a Norcia (PG), tra viale Montedoro e via Ungheria.

Tipo immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Quota proprietà
terreno	91	137	-	T	1/2
terreno	91	159	-	T	1/2

Prezzo base d'asta: € 23.120,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 10 – ASTA 24036: Quota di terreno a Norcia (PG), lungo Strada Provinciale 64 snc.

Tipo immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Quota proprietà
terreno	176	73	-	T	1/3

Prezzo base d'asta: € 1.190,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 11 – ASTA 24146: Unità da censire di pertinenze residenziali site a Norcia (PG), via Cairoli 1/A angolo via Anicia.

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA
Fabbricato	121	219	9	C/2
		219	24	C/2
		219	25	C/2
		219	da accatastare	

Prezzo base d'asta: € 35.881,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Lotto 13 – ASTA 26250: Fabbricati siti in Norcia -Via Foscolo n. 12 e 12/A

CATASTO (CT./CF)	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA
CF	120	116	4 graffato	C/1
		118	2 graffato	
		123	3 graffato	C/6
		748 graffato	/	
		116	3 graffato	D/2
		118	1 graffato	

Prezzo base d'asta: € 245.726,00 * oltre ad IVA ed imposte di legge se dovute

Rilancio minimo: € 1.000,00

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati. All'atto del trasferimento dei fabbricati, eventuali spese tecniche ed amministrative necessarie

per le prescritte dichiarazioni di conformità dei singoli plessi/edifici a livello urbanistico e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Giulia Ceccarani in via G. B. Pontani n. 33, Perugia (PG), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22/09/2025**. 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. 25/2022 Tribunale di Spoleto Curatore Avv. Leonardo Donnola, asta del giorno 26/09/2025*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

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 in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Notaio.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti 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.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

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.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 25/2022, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, 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* valorizzando il numero di lotto per cui si partecipa come presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espressa indicazione di aver preso visione della rispettiva relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di accettare che, in vista dell'atto di trasferimento del bene, eventuali costi per regolarizzazioni catastali e/o dichiarazioni di conformità per i fabbricati necessari per il Rogito, sia da un punto di vista urbanistico e catastale che impiantistico (es. A.P.E., ecc.), saranno a carico dell'aggiudicatario.
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, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n. 25/2022 Tribunale di Spoleto, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento 25/2022, IBAN: **IT 44 U 01030 21800 000001213224**, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.
8. L'obbligo 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 e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
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, 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.** 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 Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 14.** 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; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 15.** 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.
- 16.** L'offerta di acquisto potrà essere presentata dalle società di locazione finanziaria - intendendosi per tali solo quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia - anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile o di procuratore legale (avvocato) anch'egli munito di procura speciale notarile, il quale potrà offrire anche per conto di locazione finanziaria da nominare. L'offerente per la società di locazione finanziaria 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 via pec indirizzata al Liquidatore Giudiziale, la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare alla procedura dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Art. 3_Abilitazione

Alle ore 10:00 del giorno 25/09/2025 il Notaio Dott.ssa Giulia Ceccarani 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 **26/09/2025 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.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 26/09/2025.**

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 presso lo studio del Notaio 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 Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Curatore.

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.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 25/2022, IBAN: **IT 44 U 01030 21800 000001213224**, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Curatela Fallimento n° 25/2022 da depositare presso lo studio del Curatore.

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	3% 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 per ogni singolo lotto.

- ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, comprensivo di I.V.A. di legge se dovuta, presso il Notaio delegato all'abilitazione o altro Notaio che sarà insindacabilmente indicato dalla Procedura Fallimentare (se del caso, anche concordato con l'aggiudicatario) per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione. In tal caso, verificata la regolarità della documentazione allegata all'offerta migliorativa, unitamente al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, sarà celebrata successivamente un'asta competitiva riservata tra l'aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che avrà formulato l'offerta migliorativa. Ad esito della gara risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà offerto il prezzo più alto.

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 agli 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 nelle specifiche relazioni tecniche redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte per ciascun lotto a vendersi) pubblicate 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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 urbanistiche, catastali ed impiantistiche sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, 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. 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..
- v. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- vi. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata in sede Fallimentare non essendo soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e per l'evizione ex art. 1487 c.c. (in relazione a fatti e circostanze conoscibili preventivamente e/o direttamente ed esclusivamente imputabili alla procedura), ovvero per la mancanza di qualità, né potrà essere revocata dall'acquirente/offidente per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi anche non indicati nelle perizie di stima così come la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non emersi ed evidenziati negli atti 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 specifico abbattimento di valore per tali ragioni, 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.. La procedura, i suoi Organi ed Abilio S.p.A., inoltre, non potranno essere chiamati in alcun modo a rispondere di eventuali variazioni e modificazioni esistenti e/o intervenute agli strumenti urbanistici interessanti il plesso staggito, essendo esclusivo onere dell'aggiudicatario verificare, prima della partecipazione alla gara, la presenza di eventuali ulteriori e/o intervenuti vincoli apposti dalle Autorità Amministrative preposte (es. varianti al P.R.G., strumenti urbanistici di qualsiasi natura e/o collegati e consequenziali al P.R.G., paesaggistici, culturali, architettonici, industriali ecc.). A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per vizi occulti e mancanza di qualità riferite al capoverso che precede debbono intendersi anche le eventuali irregolarità e/o divergenze urbanistiche, edilizie e/o catastali non emergenti in perizia o sopraggiunte, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature alle vigenti norme di legge, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla Fallita, la necessità e/o obbligo di dover effettuare eventuali opere di bonifica dei terreni, delle falde acquifere e/o dei fabbricati dalla presenza di agenti inquinanti, anche chimici e biologici, da cui risultassero contaminati non essendo la Procedura nella possibilità di compiere specifiche preventive indagini, ecc.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura ed i suoi Organi oltre che per il Custode circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta non conosciuti o non previamente conoscibili (art. 2920 c.c.).
- vii. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura,

l'eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese tecniche ed amministrative necessarie per il perfezionamento del Rogito di trasferimento della proprietà (es. regolarizzazioni per dichiarazione di conformità catastale, A.P.E., adeguamenti urbanistici e quanto altro possa richiedere il Notaio Rogante) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e devono essere saldate 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'uso dall'Autorità Amministrativa.

ix. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o I.V.A. se del caso) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad 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.

x. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento di ciascun singolo cespite, e in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

xi. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

xii. 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 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.

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.

Spoletto, lì 24 giugno 2025.

Il Curatore
Avv. Leonardo Donnola