

TRIBUNALE DI PESCARA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: R.F.: n. 4/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio

Curatore: Dott. Vincenzo Di Majo

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI – 13° ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del Fallimento n. 4/2016, dichiarato con sentenza del Tribunale di Pescara del 12 gennaio 2016, depositata in Cancelleria l'08 febbraio 2016, in ossequio al Programma di liquidazione ed alle successive integrazioni approvate, rispettivamente, in data 24 novembre 2016, in data 14 dicembre 2017 ed in data 22 febbraio 2021,

PREMESSO CHE

- il Notaio Dott.ssa Elena Colantonio entro i termini previsti per legge ha ricevuto presso il Suo studio:
 - a) Offerta migliorativa per il **LOTTO 11 - ASTA 12661** pari ad euro 13.000,00 (tredicimila,00) oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a Abilio S.p.A.;
 - b) Offerta migliorativa per il **LOTTO 13 - ASTA 12663** pari ad euro 14.000,00 (quattordicimila,00) oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante ad Abilio S.p.A.;
- il Curatore intende, pertanto, esercitare la facoltà di sospensione delle operazioni di vendita prevista dal quarto comma dell'art. 107 Legge Fall., contemplata espressamente dall'avviso/disciplinare di vendita, e quindi espletare un esperimento di vendita supplementare, ponendo come base d'asta i prezzi di cui alle offerte d'acquisto migliorative pervenute, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente avviso di vendita;
- la partecipazione all'esperimento previsto dal presente Disciplinare di gara è aperta a chiunque sia interessato a partecipare;
- in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte nel corso dell'esperimento, il soggetto che ha presentato l'offerta migliorativa, che costituisce la base della presente asta, sarà pertanto ritenuto aggiudicatario provvisorio dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 5 e fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii del presente Avviso di vendita.

AVVISA

che il giorno **23 MAGGIO 2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta sul portale www.quimmo.it, alle condizioni in appresso descritte, dei seguenti beni immobili siti in Bolognano - Località Piano d'Orta (PE), in Bussi Sul Tirino (PE) e in Popoli (PE), di seguito descritti:

POPOLI (PE), CONTRADA TREMONTI (PROPRIETA' PER 1/1)

ASTA	LOTTO	TIPOLOGIA	FOG	PART	SUB	CAT	SUP CATAST	RENDITA	PREZZO VENDITA
12661	11	ABITAZIONI	6	5	4 5	A/3 A/3	132,82mq 272,12mq	258,23 402,84	13.000,00 €
12663	13	TERRENI	6	1 18 195	-	-	2.963mq 9.580mq 5.819mq	-	14.000,00 €

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti sugli stessi si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Arch. Pasquale Polidori, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati che potranno a tal riguardo, se lo vorranno, accedere, previa richiesta, negli immobili oggetto del presente avviso in presenza del personale delegato dalla procedura.

Modalità di partecipazione

La vendita dei beni si svolgerà sul sito www.quimmo.it secondo le prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita che viene articolato come segue:

Art. 1 - Registrazione.

Art. 2 - Presentazione offerta irrevocabile di acquisto.

Art. 3 - Abilitazione.

Art. 4 - Svolgimento dell'asta online.

Art. 5 - Aggiudicazione.

Art. 6 - Trasferimento della proprietà: termini, condizioni e modalità di pagamento.

Art. 7 - Disposizioni finali.

Il presente Avviso di vendita verrà pubblicato sul sito www.quimmo.it.

Le operazioni di vendita verranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità che saranno ripetute per ogni esperimento di vendita:

1. Notifica ai creditori indicati all'art. 107, c. 3, L. Fall. dell'avviso di vendita;
2. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
3. Pubblicazione per estratto sul periodico PescarAffari (a discrezione del Curatore all'atto della pubblicazione);
4. Pubblicazione per estratto sul quotidiano Il Centro (a discrezione del Curatore all'atto della pubblicazione);
5. Pubblicazione sui siti internet <https://www.fallimentipescara.com/> e www.astegiudiziarie.it (a discrezione del Curatore all'atto della pubblicazione, con esclusivo riferimento alla pubblicazione sul Portale online Aste Giudiziarie).

Art. 1 – Registrazione.

i. Registrazione base

Chiunque vorrà partecipare all'asta dovrà effettuare una registrazione iniziale sul sito www.quimmo.it, indicando un indirizzo e-mail e una password; in seguito, verrà inoltrata automaticamente dal sito all'indirizzo indicato una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

ii. Registrazione offerente che ha presentato offerta migliorativa e documentazione da trasmettere

Si precisa che l'offerente che ha presentato l'offerta migliorativa irrevocabile in ragione della quale è stata indetta la presente asta, avrà l'obbligo di registrarsi al portale www.quimmo.it con il medesimo indirizzo e-mail usato in fase di predisposizione e formalizzazione dell'offerta.

Unicamente per detto offerente, non occorrerà, pertanto, il completamento del profilo utente con la richiesta del Codice alfanumerico, condizione imprescindibile per tutti gli altri offerenti come dà indicazioni che seguono.

L'offerente che ha presentato l'offerta migliorativa dovrà prendere visione del presente Disciplinare di gara, accettarne integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto all'indirizzo PEC asset.om@pec.abilio.com, oppure indirizzo mail gestioneaste@abilio.com.

iii. Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Effettuata la registrazione, coloro che vorranno partecipare all'asta, dovranno visualizzare la "Scheda di vendita" relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "PARTECIPA ALL'ASTA" di colore rosso posto in alto a destra della Scheda di vendita, e completare il proprio profilo integrando i dati anagrafici richiesti e allegando la copia della Carta di Identità in corso di validità e, in caso di società, anche la copia della Visura Camerale aggiornata.

Gli interessati successivamente dovranno richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso "RICHIEDI CODICE".

L'Utente così registrato sul sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Avviso di vendita.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Avviso di vendita 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 un'offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Elena Colantonio in Pescara, al Corso Umberto I° n. 25, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19/05/2025** per la vendita del lotto di interesse.

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 "**Fallimento n. 4/2016 Tribunale di Pescara, Curatore Dott. Vincenzo Di Majo, asta del giorno 23/05/2025, Lotto n. _____**", senza altre indicazioni aggiunte.

L'offerente che ha presentato offerta migliorativa non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione di quanto indicato all'art 1. Punto ii.

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.

È onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'Avviso di vendita.

Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

L'offerta, munita di marca da bollo da 16,00 (sedici) euro, formulata utilizzando lo specifico modulo denominato "Offerta irrevocabile di acquisto", pubblicato nella Scheda di vendita presente sul portale www.quimmo.it, dovrà recare il numero della procedura fallimentare ed il numero del Lotto cui la stessa si riferisce e dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. Se **PERSONA FISICA**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica dell'offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n.151 del 19 maggio 1975, con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale).

All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche (fronte e retro) di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge, se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, all'offerta dovrà essere altresì allegato un certificato con vigenza della Camera di Commercio con data non anteriore di 10 (dieci) giorni rispetto alla data dell'asta attestante l'iscrizione della ditta stessa;

2. Se **SOCIETA' o ENTE**: dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica (anche certificata) nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati il certificato con vigenza della Camera di Commercio con data non anteriore di 10 (dieci) giorni rispetto alla data dell'asta attestante l'iscrizione della società e la copia fotostatica (fronte e retro) sia di un valido documento di identità che del tesserino di codice fiscale del legale rappresentante di detto offerente;
3. L'indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'asta riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it;
4. L'indicazione della procedura concorsuale cui l'Offerta si riferisce ("Tribunale di Pescara, Fall. n. 4/2016, Offerta per il lotto n. ___");
5. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta del lotto pubblicato sul portale www.quimmo.it, pena la nullità dell'offerta.

Le 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;

6. La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dall'Arch. Pasquale Polidori e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
7. La dichiarazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
8. La dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita*, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando e pubblicate sul sito www.quimmo.it, compilata e firmata dal partecipante;
9. Un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento n. 4/2016", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del

prezzo offerto, a titolo di cauzione. Si provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario, del predetto assegno alla chiusura dell'asta. La cauzione costituisce acconto sul prezzo;

- per il soggetto aggiudicatario dell'esperimento svoltosi in data 24/01/2025: assegno circolare intestato al "Fallimento n. 4/2016", Tribunale di Pescara, per un ammontare complessivo pari alla differenza tra la cauzione già versata per la partecipazione all'esperimento svoltosi in data 24/01/2025 (mediante assegno circolare non trasferibile attualmente detenuto dalla Procedura che, previa specifica autorizzazione da parte dell'interessato, verrà depositato dal curatore sul c/c di procedura) e il 10% del nuovo prezzo offerto;
- per il Soggetto che ha presentato offerta migliorativa che costituisce base d'asta: non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta migliorativa.

10. L'impegno a corrispondere, prima della stipula del contratto di compravendita, una percentuale del prezzo finale di vendita come da tabella di seguito indicata a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo paragrafo "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà";

11. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto, fatta eccezione dell'offerente in aumento la cui offerta costituisce base d'asta, come sopra precisato;

12. Copia del presente "Avviso di vendita", debitamente sottoscritto dall'offerente in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara, in segno di accettazione, incondizionata, senza riserva alcuna, di quanto in esso riportato. In caso di partecipazione di soggetto giuridico, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina del presente "Avviso di vendita" da parte del legale rappresentante dell'offerente.

Art. 3 – Abilitazione.

Il giorno **22/05/2025 alle ore 10:00**, il Notaio Dott.ssa Elena Colantonio procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte, procederà ad abilitare gli offerenti sul sito www.quimmo.it.

Art. 4 – Svolgimento dell'asta on line.

La prima offerta verrà automaticamente attribuita al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.

L'asta al rialzo si aprirà il giorno **23/05/2025 alle ore 10:00 e terminerà alle ore 12:00** e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00 (mille/00) per ogni lotto.

L'aggiudicazione del bene oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

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 "avviso di vendita".

Art. 5 – Aggiudicazione.

L'offerente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente e quindi superiore rispetto a quella degli altri partecipanti, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio acquisirà sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore e provvederà a inviarlo al Curatore.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista al successivo art. 6 (sei).

Art. 6 – Trasferimento della proprietà: termini, condizioni e modalità di pagamento.

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione del bene avvenuta all'esito positivo dell'asta, sarà stipulato davanti al Notaio Incaricato dalla Procedura il Contratto definitivo di compravendita, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario almeno cinque giorni prima, mediante telegramma o lettera raccomandata a/r od anche mediante posta certificata.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, in un'unica soluzione ed in via anticipata entro e non oltre la stipula del contratto notarile, **a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 500520** acceso presso BCC Abruzzese di Cappelle Sul Tavo – Filiale di Francavilla Al Mare (CH), **intestato al Fall. R.F. n. 4/2016 – codice IBAN IT32E084347769000000500520**; all'atto della stipula del Contratto di compravendita, l'Acquirente dovrà produrre contabile in originale, con timbro e firma dell'Istituto di credito, comprovante l'avvenuto addebito sul suo c/c bancario/postale delle somme corrisposte in favore del Fallimento a titolo di saldo prezzo.

La stipula del contratto di acquisto avverrà all'esito della conferma da parte della Banca della Procedura dell'avvenuto accredito delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e della conferma da parte di Abilio S.p.A. dell'integrale pagamento delle commissioni di vendita; contestualmente alla predetta stipula l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, anche tutti gli oneri fiscali e legali relativi al contratto di Acquisto, che sono a suo carico, ivi compreso l'onorario notarile.

Abilio S.p.A. maturerà 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 € 700.001,00	1% del valore di aggiudicazione
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	1,5% del valore di aggiudicazione
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2% del valore di aggiudicazione
Fino a € 150.000,00	2,5% del valore di aggiudicazione, con un minimo di € 1.000,00

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso lo studio del Notaio Elena Colantonio, in Pescara al Corso Umberto I n. 25, 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 giorni dalla data di aggiudicazione. In tal caso sarà indetta una nuova ed ulteriore gara con modalità telematica sul portale www.quimmo.it, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente o gli offerenti che avranno presentato l'offerta in aumento e tutti coloro interessati ai lotti staggiti, secondo le modalità previste nell'avviso di vendita che verrà pubblicato con le medesime modalità indicate nel programma di liquidazione. Il prezzo base di vendita per i lotti in argomento sarà quello di cui all'offerta migliorativa.

Ai sensi dell'art. 108, 1° co., 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 determinato secondo le condizioni di mercato.

Nel seguito vengono illustrate le condizioni e modalità di trasferimento:

- a) **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.

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).

Con la sottoscrizione in segno di accettazione dell'Avviso di Vendita l'aggiudicatario dichiara, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., di essere edotto sui contenuti dell'Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di sollevare la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza e di assumere tale onere, qualora fosse richiesto;

- b) Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili si rimanda a quanto riportato dallo stimatore nel proprio elaborato peritale, avvertendo 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.;

- c) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, dovranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che potrà essere richiesta 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;

- d) 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 attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni immobili oggetto della presente asta (art. 2920 c.c.);

- e) Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, 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 per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà 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;

- f) **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della Legge n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa;
- g) **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; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Notaio, dandone conoscenza anche 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 Notaio, dandone conoscenza anche al Curatore, l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.P.R. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica) e, ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Notaio, dandone conoscenza anche 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;
- h) **Trasferimento della proprietà** - La proprietà e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite) saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore, anche per il tramite del Notaio;
- i) **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura;
- a) **Inadempimento dell'aggiudicatario** - All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire la documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni e delle ulteriori spese ed oneri collegati. In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario e/o di mancata stipula del contratto nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla successiva vendita conclusasi positivamente, al netto della cauzione versata. In tal caso, il Curatore 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. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

Art. 7 – Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita, costituenti i lotti oggetto del presente avviso di vendita, così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare e nel Catalogo predisposto da Abilio S.p.A.. Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di Abilio S.p.A., www.quimmo.it, l'elenco dei beni e la perizia di stima che dovrà essere richiesta via pec. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede

sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità dell'avviso di vendita allegato, sperando sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso Abilio S.p.A., cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che la vendita dell'immobile è da intendersi effettuata alle seguenti condizioni:

- "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova";
- "a corpo e non a misura".

L'aggiudicatario non potrà, pertanto, 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.

Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare".

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 ed in particolare dal Curatore, che dalla Abilio S.p.A..

Per tutto quanto non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., secondo le modalità di cui al presente "Avviso" in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati all'esito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F., nel rispetto della vigente normativa. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso la Procedura previsti dal presente avviso con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.

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.

Pescara, lì 10 marzo 2025

Il Curatore

Dott. Vincenzo Di Majo

studio dimajo
VINCENTO DI MAJO
Dottore Commercialista - Revisore Contabile
Via A. Caldora, 4 - 65129 Pescara
C.F. DM. VCN68023G4820 - P.I. 01472430683
Tel. +39-085.4298934

