

**FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO RISERVATO PORTAFOGLI MISTI IN
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 57, COMMA VI BIS T.U.F.
COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. GIAMPIERO SIRLEO**

*

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

*

Il presente Regolamento contiene le condizioni inderogabili per la partecipazione alla procedura competitiva avente ad oggetto la vendita dei beni immobili di proprietà di Fondo di Investimento Alternativo di Italiano Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato Portafogli Misti in liquidazione giudiziale ex art. 57 comma VI bis TUF., come meglio descritti di seguito.

*

1. PREMESSA

1.1 Con sentenza n. 109 del 1 febbraio 2018, il Tribunale di Milano Sez. Fallimentare ha disposto l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale ex art. 57 Comma VI Bis TUF del Fondo di Investimento Alternativo di Italiano Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato Portafogli Misti in liquidazione gestito da Prelios SGR (d'ora innanzi, per brevità, anche "Portafogli Misti").

1.2 Con provvedimento della Banca d'Italia in pari data 20 febbraio 2018, è stata disposta la nomina del Dott. Giampiero Sirleo quale Commissario liquidatore.

1.3 Fondo Portafogli Misti è proprietario dei beni immobili descritti nel presente Regolamento, in relazione ai quali il Commissario Liquidatore, in conformità alle modalità e alle condizioni descritte nel presente Regolamento, intende avviare la procedura competitiva per la vendita, come meglio indicato nel presente Regolamento.

Si espongono di seguito le modalità, termini e le condizioni relative alla procedura di vendita:

*

2. L'OGGETTO DELLA CESSIONE

2.1 Oggetto della vendita mediante la presente procedura competitiva è l'unità immobiliare avente destinazione d'uso ufficio ed archivio, ubicate nel comune di Perugia, in Via Fontivegge, 53, censita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Perugia: foglio 252 - particella 58 - sub 49 - categoria catastale D/5.

2.2 Per dettagli e informazioni sull'immobile nonché sulle modalità e sulle condizioni per la presentazione delle offerte migliorative di acquisto, si invita a contattare l'agenzia Gabetti Property Solutions Agency di Milano, sita in via Bernardo Quaranta, n. 40, tel. 02 7755369, referente dott.ssa Patrizia Vincis che potrà fornire anche il presente regolamento, ovvero a contattare il Commissario liquidatore al n. 06.47543799 o mediante pec al seguente indirizzo: 1109.2018milano@pecliquidazioni.it.

*

3. LE CONDIZIONI DELLA VENDITA

3.1 I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti, a corpo e non a misura, con esonero della Procedura venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo e con assunzione da parte dell'offerente-acquirente, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette. La Procedura venditrice non rilascerà alcuna garanzia in merito ai beni, alle loro caratteristiche, alle loro qualità o capacità di generare reddito. L'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della Procedura, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine

all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla funzionalità e/o consistenza dei beni oggetto di vendita. La Procedura è da intendersi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.

3.2 La vendita effettuata nell'ambito della procedura concorsuale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di funzionalità) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3.3 Salvo quanto previsto nei punti precedenti, i beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo eventuali differenze; nello stesso senso, errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

L'acquirente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali (IMU) e condominiali che matureranno successivamente al trasferimento della proprietà, con la stipula dell'atto, mentre quelli maturati sino a tale data rimarranno a carico della Procedura che verranno pagati in prededuzione dalla Procedura fino a concorrenza dell'attivo realizzato sul singolo immobile oggetto di cessione, nel rispetto della vigente normativa fallimentare e tenuto conto delle preferenze e dei gradi di privilegio. L'acquirente dovrà provvedere, a propria cura, rischio e onere, ad ogni attività e operazione necessaria al ritiro ed eventuale sgombero di beni dagli immobili.

3.4 Gli oneri, onorari e spese connessi alla procedura di vendita, dell'atto o degli atti notarili di vendita, nonché qualunque costo accessorio all'alienazione dei beni saranno interamente a carico dell'acquirente, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita, che saranno direttamente corrisposte dall'acquirente al Notaio incaricato, a eccezione delle eventuali spese per le cancellazioni ipotecarie ex art. 90 T.U.B. che saranno a carico del venditore. L'acquirente sarà altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni, al pagamento del compenso al Notaio incaricato per la stipula degli atti, per la registrazione, trascrizione e voltura degli stessi.

Le ipoteche gravanti sul bene immobile saranno oggetto di specifica cancellazione su istanza del Commissario liquidatore che verrà presentata a Banca d'Italia, successivamente alla stipula dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 90 TUB.

*

4. IL PREZZO BASE

4.1 Il prezzo di vendita è formulato dal Commissario liquidatore negli avvisi di vendita che saranno di volta in volta pubblicati.

4.2 Il prezzo base di vendita, pari a euro 116.684,00 deve intendersi indicato al netto degli ulteriori importi che risulteranno dovuti per imposte e altri oneri di legge (tra cui l'Iva se dovuta), i quali rimangono a esclusivo carico del cessionario, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla cessione, come precisato nel presente Regolamento.

4.3 Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, nei termini previsti nel presente Regolamento, ossia nei 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

4.4 Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità indicate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile d'acquisto per un prezzo pari o superiore al prezzo base attribuito al bene immobile, mentre non saranno prese

in considerazione offerte per un prezzo inferiore al prezzo base.

*

5. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

5.1 Le operazioni di vendita saranno curate dal Commissario liquidatore, Dott. Giampiero Sirleo, piazza della Libertà, 20, 00192 – Roma: pec: 1109.2018milano@pecliquidazioni.it.

5.2 Condizione imprescindibile è che l'offerta sia consegnata in busta chiusa sigillata presso lo studio del Commissario liquidatore Giampiero Sirleo, piazza della Libertà, 20 – 00192 Roma, oppure presso gli Uffici di Gabetti Property Solutions Agency SpA - Dipartimento Portfolio Management Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano, c.a. Dott.ssa Patrizia Vincis, oppure trasmessa via pec all'indirizzo 1109.2018milano@pecliquidazioni.it entro e non oltre il giorno 27/02/2025 ore 12.00

In caso di spedizione non sarà presa in considerazione la data di spedizione ma solo quella di consegna.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Fondo Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso Portafogli Misti in liquidazione” presso Banca del Fucino Sede di Roma, via Tomacelli, 106 IBAN: IT94B0312403210000000242522; il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 12.00 del 26/02/2025 al fine di consentire al Liquidatore la verifica del versamento della cauzione e la successiva conferma.

5.4 L'offerta che dovrà essere presentata con riferimento ai beni immobili posti in vendita in lotti, come analiticamente indicati e descritti nel precedente art. 2 del presente Regolamento:

a) essere redatta in lingua italiana, contenere gli elementi espressamente previsti nei

seguenti punti del presente Regolamento, essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dell'offerente;

b) contenere il nominativo o la denominazione dell'offerente (completo di tutti i dati identificativi, compreso il Codice Fiscale e/o il numero di Partita Iva ovvero equivalenti, se trattasi di soggetto straniero e, in tal caso, da produrre in forma idonea ad essere utilizzabili sul territorio italiano), con i documenti identificativi dello stesso, unitamente alla documentazione attestante la sussistenza dei poteri di rappresentanza del sottoscrittore (qualora l'offerente non sia una persona fisica) ed elezione di domicilio nel territorio della Repubblica Italiana. Più precisamente, se l'offerente è una persona fisica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione di: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, fax, e-mail o Pec (al quale saranno effettuate le comunicazioni relative alla procedura competitiva), stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta. Se, invece, l'offerente è una società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione di: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico, fax, e-mail o Pec, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del rappresentante, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) l'offerta può essere formulata anche per persona da nominare; in tal caso, ove l'aggiudicazione sia disposta a seguito di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, con le medesime modalità previste per la presentazione dell'offerta,; in assenza di tempestivo

deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario;

d) la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto dei beni e che costituiscono il singolo lotto posto in vendita (il quale dovrà essere specificamente indicato anche nel testo dell'offerta), sulla base di quanto indicato nel presente Regolamento e nella descrizione contenuta nelle relazioni di stima e nell'ulteriore documentazione resa disponibile per la consultazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti di Portafogli Misti e del Commissario liquidatore;

e) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente, di avere verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle iscrizioni e/o trascrizioni e la dichiarazione di assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

f) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima, dell'unità immobiliare oggetto di offerta, delle condizioni di vendita e di gara e di aderirvi espressamente;

g) l'indicazione, in cifre e in lettere (con la precisazione che, in caso di discordanza, farà fede quest'ultimo), del prezzo offerto per i beni che costituiscono il lotto posto in vendita, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita (come indicato nell'avviso di vendita), con deposito cauzionale da effettuarsi a mezzo bonifico bancario, come indicato in precedenza, per l'importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo complessivamente offerto. Si precisa che, in caso di aggiudicazione e successiva stipula del contratto di vendita, la cauzione sarà trattenuta, nella misura sopra indicata, dal Commissario liquidatore a titolo di acconto sul prezzo, mentre la cauzione sarà restituita all'offerente che

non sarà risultato aggiudicatario, come previsto nel presente Regolamento;

h) l'assunzione dell'obbligo irrevocabile a provvedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione in un'unica soluzione, da versare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, alle condizioni e con le modalità stabilite nel presente Regolamento;

i) la dichiarazione dell'offerente di accettazione incondizionata e irrevocabile delle condizioni indicate nel presente Regolamento di procedura competitiva.

5.5 Sono dichiarate irricevibili ed escluse dalle successive fasi per l'aggiudicazione le offerte che non presentino i requisiti indicati nel presente Regolamento, e precisamente:

- le offerte che non si presentino come incondizionate e irrevocabili per l'acquisto dei beni in lotti;

- le offerte che siano prive del deposito cauzionale, secondo le modalità e la misura prevista nel presente Regolamento;

- le offerte che risultino prive dell'assunzione dell'obbligo di pagamento del saldo del prezzo in un'unica soluzione, secondo le modalità indicate nel presente Regolamento;

- le offerte che non contengano anche una soltanto delle obbligatorie indicazioni di cui al presente Regolamento;

- le offerte che presentino riserve o condizioni in merito al loro contenuto, che possano compromettere la parità di trattamento fra gli offerenti, ovvero che contengano dichiarazioni false e/o mendaci;

- le offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri offerenti.

*

6. LA PROCEDURA DI GARA TRA GLI OFFERENTI

6.1 Le operazioni di vendita si svolgeranno il giorno 28 febbraio 2025 ore 12.30

presso lo Studio del Commissario Liquidatore, in Roma piazza della libertà, 20 e anche mediante piattaforma telematica. In caso di più offerte, si procederà come base d'asta con il prezzo più alto offerto.

6.2 Per tutta la durata della vendita, l'utente potrà presentare offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto al prezzo che risulta di volta in volta il più alto. Ciascuna offerta perderà efficacia quando sarà superata da una successiva offerta più elevata.

6.3 Il rilancio minimo sarà pari euro 1.000 rispetto al prezzo più alto offerto;

In presenza di un rilancio valido, qualora nei tre minuti successivi non dovesse pervenire offerta migliorativa valida, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

*

7. L'AGGIUDICAZIONE

7.1 L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva al termine della gara.

7.2 L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà: i) restituito dal Commissario liquidatore mediante bonifico bancario con spese a carico dell'offerente, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; ii) trattenuto dal Commissario liquidatore e computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; iii) incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del contratto di vendita con il trasferimento della proprietà.

7.3 Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Commissario Liquidatore disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'immobile.

*

8. IL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

8.1 Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato in

un'unica soluzione, con le modalità previste dal presente Regolamento entro la data dell'atto notarile.

E' prevista una percentuale di intermediazione da corrispondere a Gabetti Spa da parte della Procedura Portafogli Misti pari al 2,5%.

E' prevista una percentuale di intermediazione da corrispondere da parte dell'aggiudicatario a Gabetti Spa, con i seguenti scaglioni: euro 3.000,00 per importi fino a 100.000, per importi superiori a euro 100.000, 3%, da sommarsi a euro 3.000;

8.3 Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto alla Procedura e al soggetto incaricato per le operazioni di vendita (saldo del prezzo, spese e diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà definitivamente trattenuta dalla Procedura, salvo il diritto di quest'ultima di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

8.4 L'importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita nonché alle spese relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi), dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio che quest'ultimo incaricherà per la stipula dell'atto di compravendita. Il trasferimento dell'immobile avverrà, infatti, mediante stipula dell'atto notarile di compravendita, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto, a rogito del Notaio che sarà individuato dall'aggiudicatario.

*

9. LA STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA

9.1 L'atto di vendita sarà redatto compatibilmente con i tempi di predisposizione della documentazione da acquisire. Il notaio sarà scelto a cura e spese dell'acquirente.

9.2 La cancellazione delle trascrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili oggetto della vendita avverrà mediante l'acquisizione del consenso delle Banche titolari della garanzia reale sugli immobili venduti alla stipula dell'atto di compravendita. Qualora la liberazione dalle ipoteche non possa avvenire per via consensuale, la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili sarà disposta da parte della Banca d'Italia, su istanza del Commissario liquidatore, a seguito della vendita e dell'integrale pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 90 T.U.B.

9.3 La successiva cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni, sulla base del consenso espresso dal creditore garantito ovvero del provvedimento di Banca d'Italia, dovrà essere effettuata a cura e spese del Commissario liquidatore.

9.4 Al momento della stipula dell'atto di vendita di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese notarili.

9.5 Le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni sono a carico esclusivo dell'offerente. In caso di acquisto, la parte acquirente, provvederà a sua cura e spese alla cancellazione delle iscrizioni e/o delle trascrizioni eventualmente gravanti sul bene oggetto della vendita (ipoteche escluse), e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA (se dovuta) e spese comunque connessi alla vendita, incluse le spese notarili.

9.6 Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'aggiudicatario non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile al Commissario liquidatore e/o alla Procedura, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dalla parte offerente alla Procedura verranno definitivamente incassate da quest'ultima.

10. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla legge italiana. Ogni eventuale controversia è devoluta all'esclusiva

competenza del Tribunale di Roma.

Roma, 19 dicembre 2024

Il Commissario Liquidatore

(dott. Giampiero Sirleo)