

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N. 102/2021

SICUREZZA MOLISE Srl in Liq.ne
G.D. DOTT.ssa BARBARA PERNA

REGOLAMENTO DI VENDITA IMMOBILIARE

NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI
ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE
NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA, COSTITUENTI UNICO LOTTO
- DISCIPLINARE DI GARA

(In breve: "Regolamento di vendita")

Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento della Sicurezza Molise Srl, di seguito indicato anche meramente come "la Procedura", finalizzate al realizzo delle attività acquisite cedute, il presente "Regolamento di vendita" disciplina le attività di vendita delle unità immobiliari.

Preliminarmente, al fine della loro valutazione, lo scrivente Curatore ha inteso dare incarico all'Ing. Marcello Scifoni.

I beni si intendono posti in vendita in unico Lotto, descritti come nelle premesse del Presente atto, di cui il regolamento fa parte, e di seguito ritrascritti:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.
ISERNIA	78	232	7	A/2
ISERNIA	78	232	6	C/2

1. La Procedura intende alienare le singole Unità immobiliari come descritte al precedente punto, in un Lotto Unico, ai fini di una migliore commerciabilità degli stessi, vista la sostanziale unione fra le stesse (una posta al Piano terra e una – il garage) posta al piano seminterrato sottostante).
2. Un avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, a cura del Notaio Delegato, sul sito P.V.P. e sul sito "astegiudiziarie.it". La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità.
3. Le operazioni di vendita avverranno avanti il Notaio dottor Silvia Teodora

Masucci (il Notaio incaricato), avente studio in Roma, Via Giovanni Pierluigi da Palestrina 19, tel. 06 36085790, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento il Notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

4. Le offerte segrete dovranno essere consegnate in busta chiusa presso lo studio del Notaio incaricato, inderogabilmente, entro le ore 12,00 del giorno precedente alla data di vendita; tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete è da considerarsi perentorio. Le offerte sono da considerarsi irrevocabili. Le operazioni di vendita si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'avviso di vendita: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive eventuali operazioni d'Asta, in caso di plurime offerte per il medesimo Lotto, si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

5. L'espletamento della Vendita avverrà per fasi successive, quindi mediante il preventivo raggruppamento delle offerte segrete riguardanti il medesimo lotto ed il loro successivo esame e confronto.

Nell'avviso di vendita, da pubblicare a cura del Notaio incaricato, ai sensi del punto 3, sarà precisato il prezzo base di acquisto del Lotto.

Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base di acquisto del lotto.

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide e/o inefficaci.

Nell'esame delle offerte segrete riguardanti il medesimo lotto si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte segrete valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta fra gli offerenti. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 5.000,00; tuttavia, in mancanza di offerte in aumento rispetto al prezzo più elevato, si darà comunque luogo all'aggiudicazione in favore del migliore offerente, maggiorato del rilancio minimo.
- Trascorsi giorni dieci (10) dall'aggiudicazione in sede di gara, in assenza di presentazione di offerte in rilancio, l'aggiudicazione diverrà definitiva.
- Le offerte in rilancio possono essere presentate entro il termine di 10 giorni dalla chiusura delle operazioni di gara solo dai soggetti che avranno presentato valida domanda di partecipazione alla procedura competitiva di vendita e siano risultati non aggiudicatari, con le stesse modalità previste per la presentazione delle offerte di cui ai punti "6 e 7" che seguono. L'offerta in rilancio dovrà prevedere, a pena di inammissibilità, un incremento del prezzo di aggiudicazione provvisorio non inferiore al 20% dello stesso e dovrà essere debitamente cauzionata con la percentuale indicata al punto

“7”, calcolata sull’importo offerto in rilancio. Il Notaio Delegato indirà quindi nuova gara, invitando a partecipare tutti gli Offerenti, stabilendo data e ora delle operazioni di gara, che verranno comunicato via pec almeno 10 giorni prima della data fissata per la gara. Gli Offerenti che intendessero partecipare alla gara dovranno provvedere a nuovo deposito della cauzione, a pena di inammissibilità ed esclusione dalla gara, per l’importo pari al 20% dell’importo del rilancio che verrà comunicato a tutti gli Offerenti al momento dell’indizione della nuova gara. La gara si terrà con le medesime modalità sopra indicate.

6. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le seguenti modalità:
- devono essere inserite in plico che, a pena d’esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall’offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Notaio incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;
 - sul plico sarà apposta sia l’indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura **“offerta segreta e documenti per la partecipazione alla procedura di vendita del Fallimento n. 102/2021 Sicurezza Molise Srl”**;
 - il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
 - la domanda di partecipazione all’asta, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall’offerente ovvero dal legale rappresentante dell’offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale dell’offerente ed un valido indirizzo pec; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, l’indirizzo di Posta elettronica certificata della società, il codice fiscale/partita iva nonché le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante con copia fotostatica di un documento di riconoscimento;
 - la prova dell’avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 7;
 - l’offerta economica. In ogni caso, l’offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall’offerente ovvero dal legale rappresentante dell’offerente. L’offerta dovrà altresì indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l’acquisto del lotto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l’importo più elevato;
 - copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell’offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
 - visura camerale estratta in epoca non superiore a 30 giorni antecedente il deposito della busta ovvero certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);

- procura notarile in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non sono ammesse, in nessun caso, offerte con riserva di nomina del contraente.

7. La cauzione da costituire in favore del "Fallimento n° 102/2021 Sicurezza Molise Srl" sarà di importo pari al 20% (ventipercento) del prezzo base d'asta di acquisto. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta, previo inserimento nel relativo plico, o di contabile di bonifico (l'Iban verrà pubblicato su ogni avviso di vendita) o di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di: "Fallimento n. 102/2021 Sicurezza Molise Srl". Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.
8. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento (gara).
9. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Regolamento di vendita", della presenza di offerte segrete di acquisto per il lotto, delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte segrete di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento (incanto) e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato dell'esito dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio Delegato, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo fornito in sede di presentazione delle offerte. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) saranno condizionati al pagamento dell'intero prezzo e delle relative spese, avanti il Notaio incaricato.
10. Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data dell'Asta.
11. Il Curatore informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, se costituito, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l. fall. In caso di esito negativo della procedura

competitiva di vendita (asta deserta) verranno bandite ulteriori procedure competitive con prezzo base ribassato, di volta in volta, della percentuale del 20% rispetto all'ultimo prezzo base

12. Precisazioni in merito allo stato di possesso dei complessi immobiliari.
Si precisa che le unità immobiliari sopra descritte sono tutte libere da persone e cose.

13. In caso di aggiudicazione, l'atto di trasferimento immobiliare sarà stipulato innanzi al Notaio incaricato, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo P.E.C. almeno dieci giorni prima la data di stipula. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall. o per cause di forza maggiore), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 10. Nel caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento immobiliare per fatto o colpa dell'aggiudicatario, nel termine stabilito, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova Vendita, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria, sempre a condizione di validità di detta seconda offerta, riservandosi la facoltà di ripetere la differenza, nei confronti dell'aggiudicatario decaduto, a titolo di danno.

14. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario o, all'atto della stipula dell'atto di trasferimento immobiliare, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del: "Fallimento n. 102/2021 Sicurezza Molise Srl", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

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

16. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la

documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

Le unità immobiliari possono essere visionate previa richiesta da inviare in forma scritta, via e mail, all'indirizzo pec della Procedura. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Curatore.

La documentazione inerente la procedura consta di:

a) perizia estimativa delle unità immobiliari redatta dall'Ing. Marcello Scifoni. Possono essere estratte copie dei documenti inerenti, a cura e spese della parte interessata.

La documentazione inerente la procedura di vendita può essere altresì consultata sul sito web: www.astegiudiziarie.it o www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

17. I beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c.

18. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura di liquidazione fallimentare dei beni del Fallimento 102/2021 Sicurezza Molise Srl ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

In alternativa, considerata anche l'evoluzione della crisi sanitaria Covid 2019, la scrivente Curatela si riserva di modificare la liquidazione dei beni immobili con delega ad intermediario abilitato, che procederà con vendita telematica asincrona (art. 24 D.M. 32/2015), dei beni e senza oneri per la Procedura.

Avv. Massimo Pagliari
Via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 19
00193 ROMA Tel. 06/ 3242729 - 36001101 - (fax)
avv.massimopagliari@studiolegalepagliari.it

Roma, 07.07.2021

Il Curatore fallimentare
Avv. Massimo Pagliari