

**NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI
ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE
NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA, COSTITUITE IN LOTTO
UNICO - DISCIPLINARE DI VENDITA
(In breve: "Regolamento di vendita")**

LIQUIDAZIONE BENI RESIDUI

Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento Opere Pubbliche srl 306/2015, di seguito indicato anche meramente come "la Procedura", finalizzate al realizzo delle attività cedute, il presente "Regolamento di vendita" disciplina le attività di vendita delle singole unità immobiliari, di seguito indicate, acquisite all'attivo e residue alla data di approvazione della presente modifica.

Preliminarmente, al fine della loro valutazione e composizione di Lotti, lo scrivente Curatore si è avvalso, anche a risparmio di costi, della Perizia giurata di stima, a firma dell'Ing. Gianfranco Canonici, che si allega (doc. 1), comprensiva di schede catastali, depositata nel Gennaio 2015, nel procedimento di concordato preventivo RG 133/2014, che ha preceduto l'odierno procedimento fallimentare, allegata all'elaborato del Professionista Attestatore, con riduzione del valore dei beni di una percentuale del 50% tenuto conto e del lasso temporale decennale trascorso da detta stima e del naturale deprezzamento dei beni, in considerazione dell'assenza di conservazione/manutenzione degli stessi.

4) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Piazza XXI Ottobre n°1, Piano S 2, interno 23, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 502, Categ. C/2, classe 6, mq. 11: **€ 4.700,00**

5) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Piazza XXI Ottobre n°1, Piano T, interno 21, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 504, Categ. C/2, classe 7, mq. 6: **€ 2.567,00**

6) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Piazza XXI Ottobre n°1, Piano S 2, interno 20, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 506, Categ. C/2, classe 6, mq. 7: **€ 2.995,00**

7) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S1, int. 1, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 41, Categ. C/2, classe 4, mq. 7: **€ 2.995,00**

- 8) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S1, int. 5, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 57, Categ. C/2, classe 4, mq. 5: **€ 4.278,76**
- 9) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S2, int. 17, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 61, Categ. C/2, classe 4, mq. 7: **€ 2.995,00**
- 10) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S2, int. 22, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 66, Categ. C/2, classe 4, mq. 7: **€ 2.995,00**
- 11) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S2, int. 35, Scala B, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 80, Categ. C/2, classe 4, mq.20: **€ 8.557,00.**
- 12) Unità immobiliare sita in Comune di Marino, Via Nettunense Nuova snc, KM. 0,6, piano S1, censita nel NCEU al Foglio 30, particella 560, sub. 39, unità collabenti: offerta libera.

MODALITA' DI LIQUIDAZIONE

1. La Procedura intende alienare, a mezzo di procedura competitiva di vendita, le singole Unità immobiliari, come descritte al precedente punto, in Lotti separati, come individuati dal Perito e sopra indicati, al prezzo base stimato per cadauno di essi, previa riduzione della percentuale del 50%, e quindi in misura pari al valore sopra rispettivamente indicato ed ad offerta libera per il bene privo di stima, ai fini di una migliore commerciabilità degli stessi; solo in caso di esito infruttuoso delle vendite la Curatela si riserva la facoltà di vendita con unico Lotto.
2. Le operazioni di liquidazione, aggiudicazione e di vendita/trasferimento vengono delegate al Notaio Silvia Teodora Masucci di Roma, avente studio in Roma, Via Giovanni Pierluigi da Palestrina 19, che provvederà con la modalità di asta telematica asincrona regolata dall' art. 24 del D.M. 32/2015, la quale assume la qualità di professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., nel giorno e nell'orario che saranno precisati e comunicati nell'avviso di vendita a mezzo pubblicazione sul sito internet del P.V.P. In caso di impedimento il Notaio potrà nominare un proprio sostituto.
3. Un avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del Notaio, sul sito internet di sua

elezione e comunque sul sito <https://pvp.giustizia.it> (portale delle vendite pubbliche). La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità.

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. La parte esterna della busta chiusa dovrà presentare 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. 306/2015". 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.
5. 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 soluzione di continuità. Nell'avviso di vendita sarà precisato il prezzo base di acquisto di cadaun Lotto.
6. 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. In presenza di una sola offerta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta fra gli offerenti. Per cadaun rilancio, da effettuarsi nel termine di 60 secondi

dall'offerta precedente, in corso di procedura competitiva viene previsto un importo minimo pari ad € 200,00. 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 gara. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale solo in caso di apertura di gara o di aggiudicazione (non anche in caso di vendita deserta), 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 in sede di gara e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto.

7. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le modalità sopra prescritte all'art. 4 e comunque nell'avviso di vendita cui si rinvia e debitamente cauzionate con bonifico bancario SEPA sul conto corrente dedicato indicato dal Notaio delegato nell'avviso di vendita, per l'importo pari al 30% (trenta per cento) del prezzo base d'asta di acquisto.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

8. Trascorsi giorni dieci (10) dall'aggiudicazione in sede di gara, in assenza di presentazione di offerte in aumento, l'aggiudicazione diverrà definitiva. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole della procedura di vendita, se non presente all'apertura delle buste, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio, o con raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio eletto o a mezzo p.e.c. o a mezzo email purché modalità autorizzata espressamente per iscritto dall'aggiudicatario.

Dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva decorrerà il termine di giorni 60 (sessanta) quale termine adempitivo per il versamento del saldo prezzo a carico dell'aggiudicatario. Il suddetto termine è perentorio e l'inosservanza dello stesso è causa di decadenza dall'aggiudicazione con contestuale incameramento da parte della Procedura, a titolo di penale, di ogni somma sino ad allora versata dall'aggiudicatario a qualsiasi titolo, salvo il risarcimento del danno.

Il verbale di vendita e/o l'aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) saranno condizionati al pagamento dell'intero prezzo e delle relative spese, da corrispondersi a mani del Notaio incaricato, previamente all'atto di trasferimento.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e spese inerenti il verbale di vendita e di aggiudicazione e l'atto di trasferimento nonché il compenso spettante al Notaio delegato sono interamente a carico dell'aggiudicatario, da corrispondersi direttamente al Notaio delegato.

9. Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di sessanta giorni successivi alla data della gara.
10. In caso di Procedura competitiva deserta, la percentuale di ribasso da applicarsi alla successiva vendita coattiva sarà pari alla percentuale minima del 25% del prezzo base e così di volta in volta e comunque la stessa non potrà essere superiore al 25% del prezzo base della vendita precedente. Vengono previsti solo tre tentativi di vendita; in caso di infruttuosità anche del terzo tentativo di vendita, la procedura competitiva di vendita verrà interrotta ed i beni verranno abbandonati.
11. Il Curatore informerà degli esiti della procedura di vendita e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, 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.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia del prezzo di aggiudicazione mediante notificazione da parte del Notaio Delegato, in luogo del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, se esistenti.

Il Curatore sempre in forza dell'art. 107 l.f. può sospendere la vendita ove pervenga, prima del versamento del saldo prezzo, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 30 (trenta) per cento del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso verrà bandita nuova procedura competitiva, alle medesime modalità di cui all'art. 2 del presente Regolamento al prezzo base pari a quello ricevuto con l'offerta migliorativa, limitata all'offerente ed all'aggiudicatario con identico importo minimo previsto per le eventuali offerte in rilancio, indicato all'art. 6 del presente Regolamento.

Dopo il pagamento del saldo prezzo, effettuato anche prima della scadenza del termine di cui all'art. 8, non è consentito alcun rilancio.

12. In caso di aggiudicazione, l'atto di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare aggiudicata sarà stipulato innanzi al Notaio delegato, previa convocazione scritta inviata dal Notaio delegato all'aggiudicatario a mezzo P.E.C. o telegramma o lettera raccomandata con r.r., o email se espressamente previsto nell'offerta segreta, almeno dieci giorni prima. 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.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 9. Nel caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare aggiudicata, 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, come previsto all'art. 8 del presente Regolamento. 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 meno elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria, sempre a condizione di validità di detta seconda offerta.

13. Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro e non oltre il termine indicato all'art. 8, che precede, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso a nome della Procedura, (Iban: IT 36 Y 08327 03398 000000015798), effettuato inderogabilmente con procedura SEPA, e comunque inderogabilmente entro e non oltre il giorno antecedente la data di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, oggetto di aggiudicazione, laddove le operazioni di trasferimento, per causa non imputabile all'aggiudicatario, dovessero essere postergate.
14. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, a pena di decadenza, al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare aggiudicata, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura di vendita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili per il Verbale di aggiudicazione e per l'atto di trasferimento della proprietà, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi all'acquisto del bene, (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. In caso di rifiuto si applica l'art. 12 del presente Regolamento.
15. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita). Le unità immobiliari possono essere visionate liberamente. La documentazione inerente la procedura consta di:
 - a) perizia estimativa delle unità immobiliari redatta dall'Ing. Gianfranco Canonici.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 del Portale delle Vendite Pubbliche telematiche.
16. I beni costituenti i lotti 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 alla gara implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti, che l'interessato ha l'onere di accertare presso gli Uffici del Comune.

Nell'atto di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare aggiudicata, la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c.

17. 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 Opere Pubbliche 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.

Roma, data di deposito

Il Curatore fallimentare
Avv. Massimo Pagliari