

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione fallimentare**

\* \* \* \* \*

**Fallimento n. 933/2016**

**Giudice Delegato Dott.ssa Maria Luisa De Rosa**

\* \* \* \* \*

**REGOLAMENTO DELL'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO DEL  
COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA  
COSTITUENTE LOTTO UNICO**

**(in breve "Regolamento della Procedura competitiva")**

Col presente regolamento, il Fallimento n. 933/2016 s.r.l. con unico socio Tribunale di Roma intende disciplinare le attività di vendita in lotto unico dei seguenti beni acquisiti alla massa:

**Lotto unico composto:**

complesso immobiliare sito in Latina, v.le Le Corbusier 393, composto da numerose unità, distinte in Catasto fabbricati del Comune di Latina, al foglio 200, particella 821, subalterni 13, 14, 73,74,75, 76, 77, 32, 33, 34, 35, 82, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54, destinate a rimesse/posti auto, negozi e uffici, per complessivi 12.556 mq. circa, e quota parte spettante sui beni comuni e condominiali, il tutto come meglio descritto e valutato nella relazione tecnica del 5/12/2018 redatta dall'Arch. Filippo di Fabio e dalla integrazione del medesimo tecnico dell'8/10/2020, pubblicate sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*", sul portale Rete Aste Notarili, sul Portale Fallcoaste.

L'intero complesso immobiliare risulta locato ad una società con contratto in data 11/8/2014 della durata di 10 anni + 10 anni, registrato il 27/8/2014 e trascritto il 4/9/2014, al canone annuo di €. 72.000,00, oltre iva (id est €. 6.000,00 mensili oltre iva).

Sono in corso le azioni giudiziali: 1) di risoluzione del suddetto contratto di locazione per morosità del conduttore; 2) di risoluzione del ridetto contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore costituito dall'aver apportato varianti e/o modificazioni agli immobili (ad es: diversa distribuzione degli spazi interni, collegamento tra unità immobiliari

contigue, ampliamento di opere, etc.), senza averne dato avviso alla proprietà; 3) per la dichiarazione di inefficacia del medesimo contratto ex artt. 66 l.f. e 2901 c.c..

Quanto all'azione indicata sub 1, con sentenza n. 2787/2019 del 21/11/2019, il Tribunale civile di Latina aveva dichiarato risolto il contratto di locazione ut supra per grave inadempimento della società conduttrice condannando la stessa, con efficacia verso qualsiasi altro soggetto, a restituire immediatamente al Fallimento il complesso immobiliare locato libero da persone e cose, al pagamento di un'indennità di occupazione pari al canone di locazione a decorrere da ottobre 2019 ed al pagamento delle spese di lite, nonché aveva ordinato al Conservatore dei registri immobiliari di Latina la cancellazione della trascrizione del contratto di locazione.

A seguito di appello proposto dalla società conduttrice e di appello incidentale della Curatela con riferimento al rigetto della domanda di risoluzione del contratto per violazione del termine essenziale e della clausola risolutiva espressa per il pagamento dei canoni di locazione, come stabiliti contrattualmente, l'11/3/2020 la Corte d'appello civile di Roma ha sospeso l'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado e la causa prosegue per il merito.

Quanto all'azione indicata sub 2, con sentenza n. 1055/2020 del 16/6/2020, il Tribunale civile di Latina ha rigettato la domanda del Fallimento, il quale ha proposto appello.

L'azione indicata sub 3 pende in primo grado.

Il Fallimento provvederà a pubblicizzare la vendita sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*", sul portale Rete Aste Notarili, sul Portale Fallcoaste, nonché sul quotidiano "La Repubblica".

Il Fallimento si riserva, ove ritenuto opportuno ed a suo insindacabile giudizio, la facoltà di pubblicare gli avvisi di vendita su altri quotidiani a diffusione nazionale o regionale o altri siti internet.

Per ulteriori informazioni circa il compendio in vendita, nonché per la consultazione della relativa documentazione gli interessati dovranno inviare la richiesta via p.e.c. all'indirizzo p.e.c. f933.2016roma@pecfallimenti.it (abilitato a ricevere esclusivamente da altro indirizzo p.e.c.) ed il curatore, previa sottoscrizione di un Accordo di riservatezza, provvederà a metterla a disposizione.

La vendita avrà luogo nella data e ora che saranno indicate nell'avviso di vendita, presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

\* \* \* \* \*

1) Coloro che intendono partecipare alla vendita devono presentare, con le modalità fissate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile di acquisto del lotto unico sopradescritto per un prezzo pari o superiore al prezzo base di €. 3.074.976,00 (euro tremilionisettantaquattromilanovecentosettantasei/00).

A pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione, non saranno prese in considerazione offerte per un prezzo inferiore a quello base.

2) Nella proposta gli offerenti dovranno indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni della Procedura fallimentare e quanto alle persone fisiche i dati anagrafici e fiscali e quanto alle persone giuridiche e/o enti la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante della società o della persona giuridica o ente o organismo di qualsiasi tipo, e devono dichiarare espressamente, a pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione:

a) che la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti venduti si trovano all'atto della vendita, senza alcuna garanzia neanche in merito all'agibilità, alla regolarità urbanistica, edilizia, catastale ed energetica del complesso immobiliare;

b) che la vendita del complesso immobiliare avverrà senza garanzia di vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, edilizia, catastale, energetica, sicché l'alienazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento.

L'aggiudicatario si impegna a tenere indenne e a manlevare il Fallimento anche da qualsiasi pretesa di terzi relativa a fatti e/o atti inerenti il complesso immobiliare oggetto della vendita precedenti, coevi e successivi alla stipulazione del contratto di trasferimento.

Pertanto, la vendita è da intendersi a “rischio e pericolo” dell’acquirente ed in nessun caso – di irregolarità/mancanza di qualità, quantità consistenza dei beni in relazione alla loro agibilità, regolarità urbanistica, edilizia e catastale ed energetica, di vizi, di evizione, di mancanza di qualità, quantità e consistenza anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro - il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura fallimentare e, quindi, a titolo esemplificativo, la risoluzione del contratto, il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese; e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all’art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia.

Al riguardo, l’offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere, a pena di nullità ed esclusione, tale espresso esonero, nonché dichiarazione di garanzia e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell’eventuale diritto di rivendica, prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale; tanto affermando espressamente che, senza che il proponente possa nulla addurre, eccepire o pretendere, la Procedura sia libera di riconoscere la prelazione o diritti potestativi in genere a terzi;

- c) che il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute negli elaborati peritali di riferimento ed a tutti i singoli beni e diritti che compongono il complesso immobiliare.

Eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti i beni immobili saranno ad esclusivo carico e spese dell’acquirente con esonero del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo;

- d) che il proponente accetta le condizioni poste nel Regolamento e da intendersi trascritto nell’offerta irrevocabile d’acquisto impegnandosi a stipulare l’atto di vendita presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare;
- e) che, oltre al prezzo offerto, il proponente si accolla le spese dell’atto di vendita e quelle ad esso connesse, sia precedenti che successive, nonché le imposte, tasse e spese di cancellazione ex art. 108, comma 2, l.f.; tanto specificando che esse sono a carico dell’acquirente, il quale si obbliga a manlevare, a prima richiesta il Fallimento, per

qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria pure se riferita ad accertamenti anche di valore. In particolare, dovrà specificarsi, a pena di nullità e di esclusione dell'offerta irrevocabile, che le spese di cui sopra, comprese quelle ex art. 108, comma 2, l.f., ed il compenso del Notaio saranno versati, all'atto della stipulazione del rogito, mediante assegno circolare intestato al Notaio indicato dalla Procedura fallimentare e nella misura comunicata dalla Curatela senza nulla potere eccepire;

- f) che il possesso del bene viene trasferito col semplice consenso espresso in atto, senza che null'altro il Fallimento sia tenuto a fare e l'acquirente a pretendere a qualsiasi titolo;
- g) che il proponente si impegna a versare il prezzo di acquisto secondo le modalità indicate dal Fallimento.

- 3) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire in busta chiusa, recante all'esterno la dicitura "Fallimento n. 933/2016 s.r.l. con unico socio Tribunale di Roma" al Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la vendita, termine da considerarsi perentorio.

Ad esse dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 933/2016 s.r.l. con unico socio Tribunale di Roma", uno pari al 10% del prezzo offerto, quale cauzione, e l'altro pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

Ove si tratti di società, enti, organismi, dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nell'ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente.

Nel caso di buste consegnate a mano presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, si redigerà un attestato di ricezione della busta in tre copie, che verranno sottoscritte anche dal presentatore, di cui una copia verrà rilasciata al medesimo presentatore, una trattenuta dal Notaio e l'altra consegnata al Curatore fallimentare.

- 4) Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare l'offerta irrevocabile d'acquisto personalmente. Non sono ammissibili offerte irrevocabili d'acquisto per persona da nominare.

5) Gli interessati hanno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. A tal fine, essi sono tenuti ad inviare la richiesta via p.e.c. all'indirizzo p.e.c. f933.2016roma@pecfallimenti.it (abilitato a ricevere esclusivamente da altro indirizzo p.e.c.) ed il Curatore fallimentare od un suo incaricato provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni.

6) Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal Notaio e dal Curatore fallimentare nello studio del primo nella data e nell'ora indicata negli avvisi pubblicitari.

Nell'occasione, il Notaio redigerà apposito verbale di apertura delle offerte e provvederà alla consegna delle copie conformi delle proposte al Curatore fallimentare.

7) In caso di presentazione di più offerte valide, il Notaio procederà a gara informale tra gli offerenti, redigendo di ciò verbale, considerando quale base d'asta l'offerta più alta pervenuta.

Ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 300.000,00 ciascuna (euro trecentomila/00).

Il lotto verrà considerato provvisoriamente aggiudicato qualora entro 120 secondi dall'ultima offerta non siano presentate ulteriori offerte di importo maggiorato nella misura anzidetta.

8) Il Curatore fallimentare darà avviso dell'esito della vendita agli Organi della Procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 5, l.f., nonché al fine di consentire al Giudice delegato l'esercizio del potere di sospensione della vendita di cui all'art. 108 l.f..

9) Il Curatore fallimentare curerà la notifica di cui all'art. 107, comma 3, l.f..

10) Il verbale di apertura delle offerte e/o il verbale d'asta non ha/hanno valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita di cui al successivo punto 12.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f., il Curatore fallimentare, fino a quando non sarà avvenuto l'integrale pagamento del prezzo, può sospendere la vendita ove riceva una proposta irrevocabile di acquisto, il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento, per un importo migliorativo non inferiore ad un quinto del prezzo dell'aggiudicatario.

La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità previste nel presente regolamento prima dell'integrale pagamento del prezzo e ad essa dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 933/2016 s.r.l. con unico socio Tribunale di Roma", uno pari al 10% del nuovo prezzo offerto, quale cauzione, e l'altro pari al 10% del nuovo prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

In tal caso, il Curatore fallimentare, con comunicazione p.e.c., inviterà il precedente aggiudicatario ed il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso, all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

- 11)** Entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 933/2016 s.r.l. con unico socio Tribunale di Roma" da consegnare al Curatore fallimentare.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione da lui versata verrà definitivamente incamerata all'attivo fallimentare ed il Fallimento procederà a nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 12)** Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato per mezzo del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare.

La stipula dell'atto pubblico di compravendita sarà, comunque, condizionata all'autorizzazione degli Organi della Procedura, che sarà comunicata dal Curatore fallimentare all'offerente e/o aggiudicatario provvisorio all'indirizzo p.e.c. dallo stesso dichiarato in sede di offerta entro 30 giorni dal provvedimento.

- 13)** Il Curatore fallimentare, ove ciò fosse indispensabile ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla vendita, potrà differire il termine fissato per il rogito notarile, senza che ciò possa giustificare alcuna pretesa dell'offerente/aggiudicatario, nemmeno economica, il quale, pertanto, rimarrà vincolato

all'offerta sino al nuovo termine stabilito dal Curatore fallimentare ed in ogni caso sino al termine di 120 giorni decorrenti dall'apertura delle buste di cui al punto 6.

- 14)** Eseguita la vendita e versato integralmente il prezzo, il Giudice delegato emetterà il provvedimento ex art. 108, comma 2, l.f..

Il Notaio incaricato della vendita curerà, a spese dell'acquirente, la realizzazione della cancellazione disposta dal Giudice delegato nel decreto stesso.

Il Fallimento sarà unicamente tenuto a comunicare il provvedimento in esame al Notaio senza che null'altro possa essergli richiesto.

- 15)** La parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, iva, spese, etc., comunque connesse alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese e onorari notarili inclusi, relativi sia alla fase di vendita e prodromica a questa, che a quella di trasferimento immobiliare, che di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

- 16)** Gli assegni depositati dai soggetti che risulteranno non aggiudicatari saranno riconsegnati al termine delle operazioni di apertura delle buste. In caso, di assenza dell'offerente nel giorno dell'apertura delle buste e di chiusura dell'asta, ove effettuata, sarà onere di questi richiedere al Curatore fallimentare la restituzione degli assegni, rinunciando ad ogni maggiorazione a titolo di interessi o altro.

- 17)** In caso di esito negativo della vendita, si procederà alla vendita con prezzo ribassato del 20%, ferme le altre condizioni. E' sempre fatta salva la facoltà del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l.f..

Il Curatore fallimentare

Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta