“Disciplinare della procedura competitiva avente ad oggetto immobili siti in Roma Via Alberto Giolitti/Via Attilio Micheluzzi”

1. Premessa

Il presente Disciplinare regola la procedura competitiva di liquidazione dei beni immobili di seguito indicati da realizzarsi nell’ambito del Fall. 582/2019 SARA S.R.L.

La procedura competitiva verrà svolta secondo lo schema dell’asta pubblica senza incanto, presso il Notaio Umberto Scialpi, con studio in Roma, Via Pietro Tacchini n.22 (Telefono 06/80697754 – email: uscialpi@notariato.it) di seguito anche il “Notaio Delegato” nel giorno e nell’ora indicati nell’Avviso di cui si dirà oltre.

2. Oggetto della vendita

La vendita ha ad oggetto i seguenti immobili di proprietà di Sara Srl che sono posti in vendita in un unico lotto:

- **complesso immobiliare a destinazione alberghiera**, sito in Roma, Via Attilio Micheluzzi/Via Alberto Giolitti, all’interno del IX Municipio (Torrino/Mezzocammino) costituito da 5 piani fuori terra e da 2 piani interrati, in corso di costruzione e, di conseguenza, non ancora censito al catasto fabbricati, il tutto edificato su n. 9 terreni edificabili, per un’area pari a mq. 18.428,00. Il complesso alberghiero presenta una configurazione planimetrica paragonabile ad un “H” irregolare, costituita da 5 piani fuori terra e da 2 piani interrati; comprende due corpi paralleli asimmetrici e lievemente curvilinei, uniti da un corpo centrale contenente i principali collegamenti verticali, per una superficie lorda totale di mq 54.447,53. I terreni risultano accatastati al Catasto Terreni al Fg. 867 - Part. 590, 656, 655, 657, e 653 (Urbano) con destinazione d’uso futura ricettiva e part. 577, Fg. 1126 Part. 2119, 2123, 2253 (Ente Urbano);
- **casale a destinazione residenziale**, con annesso portico e magazzino in avanzato stato di degrado, che necessita di radicali interventi di recupero, risanamento e riqualificazione, situato nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare a destinazione alberghiera (Via Attilio Micheluzzi/Via Alberto Giolitti). Nell’ambito del suo corpo di fabbrica le due strutture sono divise da un portico. La porzione di destra è costituita da un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, comprendente un Piano Terra, un Primo Piano ed una Copertura a tetto a quattro falde, censita al catasto fabbricati al Foglio 1126, Part. 17, sub.2, Piano S1, T, 1°, Cat. A/4, Classe 7, consistenza vani 12, rendita € 1.611,35, sup. Cat. mq. 311,00. La porzione di sinistra comprende, invece, un analogo corpo di fabbrica, costituito dal solo Piano Terra destinato a magazzino, censita al catasto Fabbricati al Foglio 1126, Part. 17, sub.3, Piano Terra, Cat. C/2, Classe 7, consistenza mq. 110,00, Rendita € 323,82. Tra i due corpi di fabbrica, ne è presente un terzo costituito da un Portico, anch’esso a due falde, con sottostante piccolo locale ripostiglio, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1126, Part. 17, sub. 4, Piano Terra, Cat. C/2, Classe 9, Consistenza mq. 6,00, Rendita € 24,17. Il tutto all’interno di un appezzamento di terreno avente superficie complessiva pari a mq. 751,40.

Per una più esaustiva descrizione dei beni si rinvia alle perizie allegate all’annuncio di vendita. Si precisa che l’aggiudicazione e la successiva cessione degli immobili non comportano l’automatico trasferimento della proprietà degli stessi, essendo l’efficacia dell’atto di

trasferimento subordinata al verificarsi delle condizioni previste.

3. Prezzo base e rialzo minimo in caso di gara

PREZZO BASE è stabilito in **Euro 16.830.000,00 (sedecimilionioctocentotrentamila/00)**

RIALZO MINIMO in caso di gara tra gli offerenti **Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**

Ai fini fiscali il prezzo complessivo è imputabile come segue:

- **€ 16.629.612,00** quale valore del complesso immobiliare a destinazione alberghiera, in corso di costruzione, imponibile IVA;
- **€ 200.388,00** quale valore del casale a destinazione residenziale, soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Nel caso in cui il prezzo finale di aggiudicazione (a seguito di gara tra gli offerenti) dovesse risultare superiore rispetto al prezzo base di vendita stabilito nel presente disciplinare, ai fini fiscali e della tenuta dei conti speciali il prezzo attribuito al complesso immobiliare a destinazione alberghiera e al casale a destinazione residenziale sarà calcolato proporzionalmente.

4. Avviso di vendita

Un avviso di vendita (di seguito “Avviso”) sarà pubblicato a cura della società delegata alle attività di pubblicità e brokeraggio “Cerved Property Services Italy S.r.l.” mediante:

- a. pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per lo svolgimento del tentativo di vendita, in collaborazione con la Società Astebook srl;
- b. pubblicazione dell’annuncio di vendita tramite principali portali web nazionali (immobiliare.it, idealista.it, casa.it);
- c. pubblicazione su un sito web dedicato;
- d. affissione di un banner pubblicitario presso l’immobile;
- e. notifica dell’avviso di vendita ai creditori muniti di privilegi sugli immobili, almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita, a tutti i creditori muniti di diritti di prelazione gravanti sugli immobili.

Inoltre, la “Cerved Property Services Italy S.r.l.” provvederà:

- a. all’accompagnamento degli interessati ai sopralluoghi da parte di un referente di “Cerved Property Services Italy S.r.l.”;
- b. alla fornitura della documentazione immobiliare previa richiesta da inviare via e-mail agli indirizzi che saranno pubblicizzati nell’avviso di vendita;
- c. a consentire l’accesso alla data room virtuale tramite l’area riservata del sito web dedicato cui visionare CTU ed allegati tecnici;
- d. a dare supporto ad eventuali interessati per la redazione delle offerte vincolanti da sottoporre agli organi della procedura.

5. Modalità di presentazione e Contenuto dell’Offerta Vincolante

I soggetti interessati dovranno formulare l’Offerta Vincolante secondo le previsioni del presente Disciplinare.

L'Offerta Vincolante dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata A/R, corriere o consegna "a mani", presso lo Studio del Notaio Delegato in Roma, Via Pietro Tacchini n. 22, entro il lasso temporale indicato nell'Avviso di Vendita.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il termine orario finale di presentazione delle offerte è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal Notaio Delegato, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta contenente l'Offerta Vincolante, dovrà essere apposta l'indicazione del nominativo di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona differente dall'offerente) e la dicitura "*FALL. 582/2019 SARA S.R.L.*".

L'Offerta Vincolante dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

L'offerta vincolante dovrà riportare in ogni caso, a pena di inammissibilità:

- ✓ le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale, il numero di serie dell'assegno allegato a titolo di cauzione per l'acquisto del lotto, recapito telefonico, indirizzo PEC;
- ✓ il prezzo offerto e i compensi di commercializzazione espressi in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la procedura.
- ✓ copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- ✓ in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA;
- ✓ la visura camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata;
- ✓ il certificato camerale in corso di validità;
- ✓ il certificato attestante che la persona fisica o giuridica non è soggetta a procedure concorsuali;
- ✓ la dichiarazione sostitutiva del Certificato del Casellario giudiziale e dei carichi pendenti;
- ✓ la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente Disciplinare.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili.

6. Condizioni dell'Offerta Vincolante

L'offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni:

- 6.1 Il contratto di compravendita, verificato l'integrale pagamento del prezzo e degli oneri accessori alla vendita, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato avanti al Notaio Delegato entro 90 (novanta) giorni dal termine fissato nel presente disciplinare per il versamento del saldo prezzo.
- 6.2 La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.
- 6.3 Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- 6.4 Il fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., senza che gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.
- 6.5 L'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.
- 6.6 In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. In caso di presentazione di offerta per persona da nominare, il procuratore legale, che abbia partecipato in qualità di offerente per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dalla aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
- 6.7 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.
- 6.8 L'immobile viene venduto come visto e piaciuto, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti e convenzioni in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.
- 6.9 La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa delle aree.
- 6.10 Con la presentazione di un'offerta d'acquisto, l'offerente dichiara di essere edotto che, in caso di aggiudicazione, incombe su di lui l'onere (anche economico) di smaltimento dei residui di costruzione e/o rifiuti e/o impianti, macchinari e altri beni abbandonati nel cantiere ove erano in corso le opere di edificazione, oltre che i costi per procedere, in nome e per conto del fallimento, alle attività di accatastamento dei manufatti presenti sul terreno quali "Unità

in corso di costruzione – F3”, attività prodromica e necessaria per la stipula del successivo atto di compravendita.

6.11 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. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dal fallimento e - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d’asta o di aggiudicazione.

6.12 L’offerta comprensiva dei compensi di commercializzazione.

7. Cauzione

All’Offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione**, intestato a “FALL. N. 582/2019 SARA S.R.L.” di importo pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà acquisito dalla procedura quale caparra confirmatoria per l’acquisto dell’immobile ai sensi dell’art. 1385 c.c., così come stabilito nel verbale di aggiudicazione che verrà sottoscritto avanti al Notaio. Le somme effettivamente versate alla procedura dagli offerenti non divenuti aggiudicatari saranno a loro tempestivamente restituite mediante bonifico bancario alle coordinate dagli stessi indicate nella propria offerta di acquisto.

8. Apertura delle buste

L’apertura delle buste avverrà presso lo studio del Notaio Delegato nella data indicata nell’Avviso di Vendita pubblicato.

Le offerte potranno essere di importo pari o superiore al prezzo base d’asta; quelle di importo inferiore saranno comunque considerate non valide.

Dopo l’apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, con rilancio minimo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d’asta redatto dal Notaio Delegato.

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all’aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento entro un minuto dall’apertura della gara o dall’ultima offerta in aumento valida, il Notaio Delegato aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l’importo dell’offerta maggiore.

Nel caso in cui le offerte maggiori siano di pari importo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Notaio Delegato aggiudicherà il bene all’offerente la cui offerta risulti più conveniente per la massa dei creditori sulla base dei seguenti parametri: maggior cauzione prestata; in caso di parità delle cauzioni prestata, minor tempo previsto per il saldo prezzo; in caso di parità di tutte le precedenti condizioni, il bene sarà aggiudicato all’offerente che per primo ha depositato l’offerta in busta chiusa, come risultante dal “verbale di deposito” redatto dal Notaio (o dai suoi delegati).

Il Notaio Delegato redigerà apposito verbale nel quale sarà dato 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 “*Disciplinare di Vendita*”, delle offerte

segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

Tutte le spese e gli oneri tutti (iva inclusa), imposte, tributi e/o diritti inerenti al verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

9. Contratto di compravendita e versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione e gli oneri accessori alla vendita entro 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria a mezzo bonifico alle coordinate bancarie indicate dalla curatela successivamente all'aggiudicazione.

Il contratto di compravendita verrà stipulato avanti al Notaio Delegato nei 90 (novanta) giorni successivi all'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori alla vendita.

L'aggiudicatario provvisorio dovrà consegnare al Notaio Delegato tutta la documentazione necessaria per la stipula del contratto di trasferimento entro 15 giorni prima della data della stipula.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

10. La cancellazione delle formalità

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza dei Curatori, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

11. Ulteriori oneri a carico degli offerenti e documentazione disponibile

I compensi di commercializzazione saranno in capo all'acquirente e dovranno essere versati alla curatela contestualmente al saldo prezzo, pena la decadenza dell'offerta.

I diritti d'asta sono calcolati come segue:

- Sui primi € 5.000.000 del prezzo di aggiudicazione: 2% del prezzo di aggiudicazione;
- Sulla quota di prezzo di aggiudicazione da € 5.000.001 a € 10.000.000: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
- Sulla quota di prezzo di aggiudicazione oltre € 10.000.001: 1% del prezzo di aggiudicazione.

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione degli interessati.

La visita sarà confermata dalla "Cerved Property Services Italy S.r.l." e potrà avere luogo alla presenza di un delegato della stessa.

12. Disposizioni generali

Il fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando il G.D., in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura.

13. Legge applicabile. Foro competente

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.