

## Regolamento di vendita

\* \* \* \* \*

### 1. Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica “sincrona mista”** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. (piattaforma FallcoAste).

### 2. Modalità di presentazione delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita alternativamente:

**i) in busta chiusa** presso l'indirizzo indicato nell'avviso di vendita (“**Offerte cartacee**”). Ogni busta esternamente dovrà contenere esclusivamente il numero e l'anno della procedura e la data della vendita e sarà identificata da numero arabo, attribuito in modo crescente in relazione all'ordine di arrivo. Il ricevente apporrà sulla busta i dati identificativi ed i recapiti di colui che l'ha materialmente presentata, che potrà essere persona diversa dall'offerente e ne rilascerà attestazione al depositante;

**ii) telematicamente**, sulla piattaforma FallcoAste, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 (“**Offerte telematiche**”).

### 3. Contenuto delle offerte.

#### 3.1. Offerte cartacee.

Le Offerte cartacee presentate secondo le modalità descritte nel precedente punto 2, *sub i)*, devono contenere a pena di inammissibilità:

a) dati anagrafici dell'offerente. Se persona fisica: cognome; nome; luogo e data di nascita; codice fiscale; domicilio, stato civile, recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è persona minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se persona giuridica o altro ente: denominazione o ragione sociale; partita iva; codice fiscale; numero rea; luogo della sede sociale; nome

cognome codice fiscale delle degli amministratori o di chi ha la rappresentanza legale dell'ente;

- b) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre il 20% al valore d'asta come indicato nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere, in ogni caso, superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della *due-diligence* tecnico urbanistica e di accettare che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con esclusione dell'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- f) copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente se persona fisica ovvero del rappresentante legale se persona giuridica unitamente a copia della visura aggiornata a non meno di 3 giorni dalla data di deposito o invio dell'offerta;
- g) assegno circolare intestato alla procedura (Fall. 225/17 ITP Benelli) di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- h) l'eventuale riserva di nomina di un terzo aggiudicatario. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire alla curatela non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

### **3.2. Offerte telematiche.**

Le Offerte telematiche presentate secondo le modalità descritte nel precedente punto 2, *sub ii)*, devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente punto 3.1., ai requisiti previsti dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015.

Per formulare l'offerta gli offerenti dovranno accedere P.V.P. (portale delle vendite pubbliche) attenendosi alle istruzioni contenute nel manuale appositamente predisposto dal Ministero. A seguito dell'accesso riceveranno sulla PEC indicata nel form di registrazione, entro trenta minuti prima dell'inizio della vendita, le credenziali di accesso.

#### 4. Svolgimento della vendita.

Nel giorno e nell'ora stabiliti dall'avviso di vendita la curatela provvederà ad aprire presso il proprio studio le buste contenenti le Offerte cartacee e a ricevere dalla piattaforma FallcoAste i dati relativi alle Offerte telematiche, alla presenza di coloro che hanno presentato le Offerte cartacee ("**Offerenti tradizionali**") e con partecipazione telematica (mediante connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) di coloro che hanno presentato le Offerte telematiche ("**Offerenti telematici**"). Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara la curatela visualizzerà le Offerte telematiche pervenute e i documenti ad esse allegati. Gli Offerenti telematici potranno effettuare i rilanci accedendo tramite le credenziali ottenute al momento della registrazione sul P.V.P.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a € 5.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, la curatela disporrà la vendita favore del migliore o primo offerente, salvo che il

prezzo offerto sia inferiore all'Offerta minima vincolante come sopra descritta al punto 3, lett. c), ribassato del 20%.

Qualora la curatela, con l'autorizzazione degli organi della procedura, ritenga di porre a gara un Offerta minima non vincolante come sopra descritta al punto 3, lett. c), si procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso teso a reperire offerte in aumento e le modalità di pubblicità, di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara saranno quelle descritte nel presente regolamento.

Agli offerenti non aggiudicatari sarà immediatamente restituita la cauzione.

#### **5. Saldo del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione, il termine per il saldo del prezzo e delle spese è stabilito nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata nelle modalità sopra descritte) dovrà essere corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura, così come comunicato dalla curatela, ovvero tramite assegno circolare intestato alla procedura (Fall. 225/17 ITP Benelli).

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura il costo relativo al funzionamento della piattaforma FallcoAste (pari ad € 300,00 oltre IVA per lotto aggiudicato).

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, che saranno tempestivamente comunicati dalla curatela successivamente all'aggiudicazione.

Le spese e gli onorari notarili – indicati nell'allegato preventivo del notaio delegato dott. Antonino Privitera - inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario: tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto

della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso Notaio.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, da dichiararsi con decreto del G.D.

#### **6. Trasferimento dell'immobile.**

Avvenuto il pagamento del saldo del prezzo, e regolarizzati eventuali profili di difformità catastale e/o urbanistica del bene aggiudicato ostativi al trasferimento, si procederà al trasferimento del medesimo mediante atto pubblico a firma del notaio delegato dott. Antonino Privitera di Roma.

Il notaio curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento, il tutto a spese dell'acquirente.

Il notaio compirà ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Registrato e trascritto l'atto di trasferimento la curatela depositerà l'istanza al Giudice Delegato ex art. 108, 2° co., l.f. per la cancellazione di eventuali iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile. La curatela darà pronta notizia dell'emissione del decreto di cancellazione all'acquirente, il quale ne acquisirà copia a propria cura e spese per effettuare le cancellazioni.

#### **7. Pubblicità delle vendite.**

La curatela procederà alla pubblica notizia delle vendite mediante pubblicazione almeno su un quotidiano a tiratura nazionale, nonché sul portale

www.astegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- 1) dati della procedura (numero di ruolo; Giudice delegato);
- 2) dati della curatela (pec; numero telefonico; indirizzo dello studio professionale);
- 3) dati dei beni immobili oggetto di vendita (tipologia; indirizzo di ubicazione; caratteristiche; condizioni);
- 4) indicazione del prezzo a base d'asta e dell'offerta minima per ogni singolo lotto, oltre che dell'importo dell'Offerta minima vincolante e dell'Offerta minima non vincolante;
- 5) rilancio minimo nell'ipotesi di gara tra diversi offerenti;
- 6) termine e luogo per la presentazione delle offerte;
- 7) data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- 8) onorari del notaio rogante.

Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) dovranno inoltre essere pubblicata la perizia di stima dell'Immobile e i relativi allegati nonché la presente istanza.

Deve, inoltre, essere data pubblica notizia della vendita, ai sensi dell'art. 490, 1° co., c.p.c. mediante sul P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

Il tentativo di vendita competitiva deve, inoltre, essere notificato, ai sensi dell'art. 107, 3° co., l.f. agli eventuali creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Degli esiti della procedura competitiva la curatela informerà ex art. 107, 5° co., l.f. il G.D. il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

#### **8. Eventuali successivi esperimenti di vendita.**

Nell'ipotesi di infruttuoso esperimento di vendita la curatela, nello stesso verbale in cui darà atto della mancanza di offerte, dovrà fissare un nuovo esperimento di vendita da tenersi non prima di 60 giorni e non oltre 90 giorni, alle medesime condizioni e modalità sopra indicate, con ribasso del prezzo a base d'asta in

misura non superiore ad un quinto del prezzo posto a base dell'ultimo infruttuoso esperimento di vendita.

**9. Condizioni della vendita.**

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

e) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.