

Anna Rita Dell'Olmo
Avvocato
Viale Giuseppe Mazzini, 145 – 00195 Roma
E-mail: avv.annaritadellolmo@gmail.com
PEC: annaritadellolmo@ordineavvocatiroma.org

Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare
Fallimento N. 430/2019
Fallita: L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl
Giudice delegato: Cons. Dott.ssa Lucia De Bernardin
Curatore: Avv. Anna Rita Dell'Olmo
PEC: f430.2019roma@pecfallimenti.it

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA

Il presente Regolamento contiene le condizioni inderogabili alle quali dovrà attenersi la formulazione delle offerte irrevocabili per l'acquisto dei beni di seguito indicati di proprietà della L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl, CF: 02939860587, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Roma in data 12 giugno 2019 (Fall. n. 430/2019).

*

1. L'OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 LOTTO 1: I DIRITTI EDIFICATORI in titolarità della LIES, *derivanti dalla cessione volontaria delle aree al comune di Latina “atto notaio Coppola del 23 dicembre 2013 rep.68511/35308”* ed esattamente i diritti edificatori afferiscono ai lotti di terreno edificabile siti nell'area PEEP del Comune di Latina, inclusi nel perimetro del Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona La Rosa, analiticamente censiti come segue:

a) **Lotto avente tipologia Bassa Associata:** distinto in catasto terreni al foglio n. 173, particella n. 1113 di mq 1.838 – mc 1.375,00;

b) **Lotto avente tipologia Bassa Associata:** distinto in catasto terreni al foglio n. 173, particella n. 1114 di mq 1.838 – mc 1.375,00;

c) **Lotto avente tipologia Bassa Quadrifamiliare:** distinto in catasto terreni al foglio n. 173, particella n. 1121 di mq 994 – mc 1.350,00;

d) **Lotto avente tipologia Isolata:** distinto in catasto terreni al foglio n. 173, particella n. 1120 di mq 2.440 – mc 2.200,00;

e) **Quota indivisa pari al 50%** (in contitolarità paritaria con la Soc. CO.BA.ER. S.r.l. C.F./P.IVA: C.F e P.IVA: 01507540597) del Lotto avente tipologia Isolata con Servizi annessi alla residenza, distinto in catasto terreni al foglio n. 173, particella n. 1152 di mq 5.545, di cui mc 4.400 a destinazione residenziale e mc 5.600 destinati a servizi annessi alla residenza.

LOTTO 2: QUOTA PARTECIPATIVA PARI AL 15% del capitale sociale della CO.BA.ER. S.r.l. (C.F./P.IVA: C.F e P.IVA: 01507540597), con sede in Latina Via Pastrengo 2, (fatta salva la descrizione specifica dei beni contenuta nella perizia redatta dal Consulente della Procedura ed suoi allegati).

1.2. I Lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Per la descrizione e valutazione dei beni posti in vendita si rinvia alle relazioni di stima redatte dai Consulenti della procedura ed alla documentazione ad esse allegata, documenti tutti disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it

1.3. Qualunque ulteriore informazione potrà essere richiesta (non oltre i dieci giorni anteriori alla data fissata per la vendita) inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica certificata del fallimento f430.2019roma@pecfallimenti.it.

*

2. IL PREZZO DI VENDITA

2.1. Lotto 1: Il prezzo posto a base della vendita è di euro 308.151,00 (trecentottomilacentocinquantuno//00), al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a esclusivo carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla vendita, come precisato nel presente Regolamento.

2.2. Lotto 2: Il prezzo posto a base della vendita è di euro 58.000,00 (cinquantottomila//00), al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a esclusivo carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla vendita, come precisato nel presente Regolamento.

2.3. Il prezzo dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, al momento della stipula dell'atto di vendita (che dovrà avvenire necessariamente entro il termine essenziale di giorni novanta dall'aggiudicazione definitiva), esclusivamente a mezzo **asegni circolari non trasferibili** intestati a ***“Fall.430/2019 L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl”***, contestualmente all'atto di vendita l'acquirente dovrà pagare in unica soluzione gli oneri tributari, le spese per il trasferimento, ivi incluso il compenso del Notaio Alfonso Colucci delegato alla vendita, e per la trascrizione dell'atto di acquisto dei diritti edificatori presso la competente Conservatoria dei RR.II. ovvero per la iscrizione dell'atto di acquisto della quota **nel Registro delle Imprese** della Camera di Commercio competente e qualsiasi altro onere derivante dall'aggiudicazione definitiva, a mezzo di assegno/i circolare/i intestato/i al Notaio Alfonso Colucci, dinanzi al quale si svolgerà la procedura competitiva ed il quale stipulerà il contratto di compravendita.

2.4. L'omesso versamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per il trasferimento, ivi compreso il compenso del Notaio, con le modalità e i termini indicati nel presente Regolamento, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento a titolo di multa di quanto versato per cauzione.

2.5. Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità fissate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile d'acquisto per un prezzo pari o superiore al prezzo base attribuito ai beni nell'avviso di vendita pubblicato.

2.6. Non saranno prese in considerazione offerte per un prezzo inferiore al prezzo base.

3. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

3.1. L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere redatta in lingua italiana e deve comunque espressamente contenere i seguenti elementi:

- in caso di offerente persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del suo codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o, se di stato civile libero, certificato di stato libero;

- in caso di offerente società o persona giuridica: certificato del Registro delle Imprese (o del Registro delle Persone Giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza nonché fotocopia di un documento d'identità del/i rappresentante/i legale/i;

- in caso di intervento di rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura notarile;

- in caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- l'elezione di domicilio nel territorio della Repubblica Italiana, con l'indicazione dei recapiti dell'offerente e/o del suo rappresentante (completi di numero telefonico e indirizzo e-mail) e dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) al quale saranno effettuate le comunicazioni relative alla procedura competitiva. Si precisa che in difetto, ogni comunicazione o notificazione di cui al presente Regolamento, o conseguente allo stesso, verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;

- la manifestazione incondizionata ed irrevocabile della volontà all'acquisto del LOTTO posto in vendita, nello stato di fatto, di diritto e di pianificazione urbanistica in cui si trova, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fallimento n.430/2019 L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl e del Curatore fallimentare ed in particolare con l'espressa accettazione che:

a. La vendita dei diritti edificatori e della quota partecipativa avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di pianificazione urbanistica in cui i cespiti si trovano, con totale esclusione della garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c.

b. **(Esclusione del Rischio Urbanistico ed Edificatorio):** Il Fallimento non assume alcuna garanzia in ordine all'approvazione finale, modifica o diniego della variante urbanistica da parte del Comune di Latina o di altre Amministrazioni competenti, restando il rischio di decadenza o contrazione delle cubature a carico esclusivo dell'aggiudicatario, senza diritto a riduzioni del prezzo o risarcimenti.

c. **(Esclusione di Passività della Società Partecipata):** La quota del 15% della CO.BA.ER. S.r.l. viene trasferita senza alcuna garanzia sulla consistenza patrimoniale e contabile. La procedura è esonerata da responsabilità per debiti latenti, accertamenti tributari o sopravvenienze passive della società partecipata.

d. **(Costi e Oneri di Urbanizzazione):** Qualunque onere accessorio, costo di costruzione o spesa per opere di urbanizzazione richiesta dal Comune di Latina o dagli strumenti consortili per lo sfruttamento dei diritti sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario, con totale esonero del Fallimento.

e. L'espressa accettazione incondizionata dello Statuto vigente del Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona La Rosa.

f. L'espressa dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto vigente della CO.BA.ER.S.r.l.

- l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base (come indicato nel precedente punto 2), fatto salvo quanto previsto nel successivo

punto 7.2, **con deposito cauzionale** da effettuarsi a mezzo di **assegni circolari non trasferibili intestati a “Fall.430/2019 L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl”**, per l’importo pari al 10% del prezzo complessivamente offerto. Si precisa che, in caso di aggiudicazione definitiva e successiva stipula del contratto, la cauzione, nella misura sopra indicata, sarà trattenuta dalla Curatela a titolo di acconto sul prezzo, mentre la cauzione sarà restituita all’offerente che non sarà risultato aggiudicatario nei termini previsti nel presente Regolamento;

- l’assunzione dell’obbligo irrevocabile di provvedere, contestualmente alla stipula dell’atto, al pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari e delle spese per il trasferimento, ivi incluso il compenso per il Notaio, e qualsiasi altro onere che deriverà dal trasferimento, che sono poste ad esclusivo carico dell’acquirente, con le modalità previste nel precedente punto 2.

La quantificazione degli oneri tributari, delle spese per il trasferimento e di qualsiasi altro onere che deriverà dal trasferimento potranno essere richieste al Notaio Colucci scrivendo una email al seguente indirizzo: acolucci@notariato.it ;

- la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell’offerente di avere verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni, ovvero alla situazione urbanistica-edilizia ed amministrativa degli stessi;

- la dichiarazione dell’offerente di assunzione a proprio esclusivo carico di ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

- la dichiarazione dell’offerente di accettazione incondizionata e irrevocabile delle condizioni indicate nel presente Regolamento di procedura competitiva e nella documentazione

tecnica relative al Lotto oggetto di offerta pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it.

3.2. Le offerte dovranno essere consegnate in busta chiusa presso lo studio del Notaio incaricato dalla procedura Dott. Alfonso Colucci, in Roma Via Emanuele Gianturco n. 1 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12.45 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 **ed in ogni caso** entro le ore 12.30 del giorno 19 novembre 2026. Il Notaio (o un suo incaricato) dovrà provvedere ad annotare sulle buste pervenute la data e l'ora di consegna.

3.3. Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) identificato a mezzo di documento, e la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto – Fall.430/2019 L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl" e la data di aperture delle buste.

3.4. Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato anche mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell'offerente. È espressamente esclusa la possibilità di far pervenire buste contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto a mezzo posta ovvero con modalità diverse dalla consegna a mani al destinatario.

3.5. La consegna del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della procedura, del Curatore e del Notaio ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza.

3.6. Non saranno in alcun caso prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio di scadenza, anche se consegnate per il recapito prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo non verranno aperti, saranno considerati come non consegnati e verranno restituiti al mittente dal Notaio delegato.

*

4. LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

4.1. All'apertura delle buste si procederà il giorno 20 novembre 2026 alle ore 16.30 presso lo studio del Notaio Colucci, in Roma via Emanuele Gianturco 1, alla presenza del Notaio, del collaboratore del Notaio, del Curatore e degli offerenti (ai quali non verrà, quindi, inviato alcun successivo avviso).

4.2. All'apertura delle buste sono dichiarate irricevibili ed escluse dalle successive fasi per l'aggiudicazione, le offerte che non presentino i requisiti indicati nel presente Regolamento, e, in particolare:

- a) non si presentino come offerte incondizionate e irrevocabili per l'acquisto del Lotto prescelto;
- b) siano prive del deposito cauzionale, secondo le modalità e la misura prevista nel presente Regolamento;
- c) risultino prive dell'assunzione dell'obbligo di pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari, degli oneri per il trasferimento, ivi incluso il compenso per il Notaio;
- d) non contengano anche una soltanto delle obbligatorie indicazioni di cui al presente Regolamento.

4.3. Ove sia depositata un'unica offerta per l'acquisto, all'esito dell'esame della regolarità della stessa, il compendio sarà aggiudicato all'offerente.

Qualora per lo stesso Lotto siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a Euro 5.000,00 ed il Lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente.

Qualora le due maggiori offerte per lo stesso Lotto siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, si procederà all'aggiudicazione

in favore dell'offerente che avrà depositato per primo l'offerta d'acquisto, come risultante dalla dichiarazione resa dal Notaio delegato sulla busta contenente l'offerta stessa.

Nell'ipotesi in cui l'offerta dell'aggiudicatario sia per persona da nominare, l'aggiudicatario stesso dovrà dichiarare alla Curatela, **nei tre giorni successivi all'aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della dichiarazione di electio amici**; in difetto, resterà acquisita al fallimento la somma versata a titolo di cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

4.4. In caso di eventuale assenza di uno o più offerenti che abbiano diritto a partecipare alla gara ovvero in caso di mancanza, in capo al soggetto che li rappresenti, dei poteri per partecipare alla gara, il prezzo considerato ai fini della gara sarà quello indicato nell'offerta originaria.

4.5. Delle operazioni il Notaio Alfonso Colucci delegato alla vendita redigerà il processo verbale dando conto delle offerte presentate, delle modalità di svolgimento della gara, delle eventuali offerte dichiarate inammissibili e dell'aggiudicazione provvisoria.

*

5. PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO

5.1. Entro le ore 10.00 del decimo giorno successivo alla aggiudicazione provvisoria del Lotto qualunque interessato può proporre, (con le medesime modalità già descritte nel presente Regolamento), offerte in aumento, purché non inferiori al 20% in più rispetto al prezzo di aggiudicazione. E' onere dell'aggiudicatario provvisorio essere presente presso lo studio del Notaio all'ora e nel giorno indicati nel presente punto, così da partecipare alla gara con l'offerente /gli offerenti in aumento come descritto nel successivo punto 5.3.

5.2. Qualora non siano depositate offerte in aumento nel termine appena indicato, l'aggiudicazione del Lotto diviene definitiva (salvo quanto indicato nei successivi punti 6.9 a

proposito del Lotto n.2) e si procederà alla stipula del contratto di vendita, sulla base di quanto disposto nel presente Regolamento.

5.3. Nell'ipotesi in cui siano pervenute offerte in aumento, si procederà all'apertura delle buste alle ore 10.30 del medesimo giorno fissato per la scadenza del termine per la loro presentazione presso lo studio del Notaio delegato, alla presenza del Curatore, del Notaio, del suo collaboratore, degli offerenti in aumento e dell'aggiudicatario provvisorio affinché possa svolgersi tra essi un'apposita gara con le medesime modalità già descritte. All'esito di tale aggiudicazione non sarà possibile formulare ulteriori offerte in aumento.

5.4. Nel caso in cui l'offerta in aumento non sia ammissibile il Notaio delegato ne darà immediata notizia all'offerente in aumento escluso e al Curatore, invitando l'offerente escluso a ritirare l'assegno depositato (o gli assegni depositati).

5.5. Le offerte in aumento devono possedere tutti i requisiti indicati nel presente Regolamento e devono essere presentate con le modalità stabilite nel Regolamento, il deposito cauzionale - da effettuarsi sempre a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.430/2019 L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni srl" - dovrà essere dell'importo pari al 20% del prezzo complessivamente offerto.

5.6. Delle operazioni, il Notaio delegato redigerà il processo verbale dando conto delle offerte in aumento presentate, delle modalità di svolgimento della gara, delle eventuali offerte dichiarate inammissibili e dell'aggiudicazione definitiva.

*

6. LA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

6.1. La stipula del contratto di vendita dovrà avvenire entro il termine essenziale di novanta giorni successivi all'aggiudicazione definitiva. È fatta salva la facoltà del Curatore, per comprovate ed obiettive ragioni non imputabili all'inerzia dell'aggiudicatario, di prorogare detto termine anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti

necessari alla stipula dell'atto, compresa l'autorizzazione del Giudice Delegato alla stipula del testo definitivo del contratto di vendita. Nel caso di proroga del termine per la stipula del contratto di vendita, l'aggiudicatario definitivo rimarrà vincolato all'offerta presentata sino al nuovo termine stabilito dalla Curatela. L'offerente si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula dell'atto.

6.2. Il contratto di vendita sarà redatto per atto pubblico dal Notaio Dott. Alfonso Colucci, con studio in Roma Via Emanuele Gianturco n. 1.

6.3. Se alla data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla Curatela, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dalla parte offerente alla Curatela verranno definitivamente incassate da quest'ultima a titolo di multa. Tutte le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento del Lotto aggiudicato, (ivi compresi i compensi del Notaio incaricato della stipula del contratto), sono a carico esclusivo dell'offerente.

6.4. Il compendio sarà venduto libero da eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli con provvedimento del Giudice Delegato ex art. 108 l.fall. che ordinerà le relative cancellazioni, con oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

6.5. In caso di acquisto, la parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta e spese, comunque connessi alla procedura di aggiudicazione, al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

6.6. Dell'aggiudicazione definitiva sarà data tempestiva notizia al Giudice delegato per l'eventuale adozione dei provvedimenti previsti dall'art.108 l.f.

6.7. Il contratto di vendita richiamerà espressamente:

- l'accettazione delle condizioni del Regolamento della procedura competitiva e dovrà prevedere, tra le altre pattuizioni, che la vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni e i rapporti giuridici ad essa afferenti, con la precisazione che il

Fallimento venditore e il Curatore fallimentare non prestano alcuna garanzia, né rendono alcuna dichiarazione sui beni oggetto della cessione e, in particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, circa l'eventuale sussistenza di vizi o la mancanza di qualità dei beni oggetto della cessione, ovvero circa i relativi valori, così come circa l'insussistenza di cause di evizione, la regolarità urbanistica ovvero circa la conformità degli impegni, con la conseguenza che nessuna responsabilità anche per vizi, ancorchè occulti o non evidenziati in perizia, potrà essere imputata dall'acquirente al Fallimento e/o al Curatore né potrà darsi luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- la dichiarazione espressa dell'acquirente di essere a conoscenza che i diritti edificatori oggetto del presente contratto di acquisto ricadono tra le aree facenti parte del Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona La Rosa.

- la dichiarazione espressa dell'acquirente di aderire al Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona La Rosa accettandone le norme statutarie ed obbligandosi a versare i relativi contributi.

- la dichiarazione espressa dell'acquirente di essere a conoscenza che i diritti edificatori oggetto del presente contratto di acquisto sono ricompresi nel Piano di Zona denominato "La Rosa", per il quale è stata stipulata con il Comune di Latina la convenzione per l'esecuzione diretta per le opere di urbanizzazione.

- la dichiarazione espressa dell'acquirente di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella suddetta Convenzione accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

- la dichiarazione espressa dell'acquirente che la mancata adesione al Consorzio Volontario di Urbanizzazione Piano di Zona La Rosa equivale a rinuncia alla realizzazione del programma costruttivo ricadente nel Piano di zona.

6.8 Pubblicità e trascrizione dei diritti edificatori

Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, il contratto definitivo di cessione delle relative cubature sarà reso pubblico tramite trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2643, comma 1, n. 2-bis) del codice civile. Tutti gli oneri, le imposte e le spese notarili dipendenti da tale formalità rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario definitivo.

6.9 Previsioni specifiche per la cessione della quota in CO.BA.ER. Srl

L'art. 11 dello Statuto societario della CO.BA.ER. Srl disciplina il trasferimento delle quote per atto tra vivi nei confronti di terzi estranei, prevedendo un diritto di prelazione e un diritto di gradimento nei seguenti termini: *"...le quote possono essere trasferite ad altri soggetti soltanto a titolo oneroso, salvo il gradimento di tutti gli altri soci e previa offerta agli stessi ai quali spetta il diritto di prelazione da esercitarsi con le seguenti modalità: Il socio dovrà, a mezzo lettera raccomandata A.R., dare notizia della propria volontà di alienare all'organo amministrativo [...] ed a tutti gli altri soci, precisando il corrispettivo e le modalità di pagamento da quantificare in ogni caso in danaro [...]; Questi ultimi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, dovranno esercitare il diritto di prelazione manifestando la propria volontà mediante lettera raccomandata da spedirsi al proponente al...; Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione da alienare [...]. Il gradimento deve essere espresso per iscritto da tutti i soci [...] entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta [...]. Trascorso il termine, senza che sia pervenuta risposta, il gradimento si intende negato. In caso di diniego l'alienante ha diritto di recedere dalla società ed al rimborso della propria partecipazione ai sensi dell'art. 2473 c.c."*.

Per quanto precede, l'aggiudicazione al terzo è condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dei soci stabili nonché all'espressione di gradimento da parte della

società, di tal che l'esito dell'asta determinerà un'aggiudicazione provvisoria sin quando non si saranno verificate le condizioni che seguono.

Il Curatore fallimentare provvederà, il giorno stesso dell'aggiudicazione, a comunicare a mezzo PEC l'esito della gara e l'importo del prezzo definitivo raggiunto.

Termini per la prelazione: Ciascun socio prelazionario potrà esercitare il proprio diritto di subentro per l'intera partecipazione, alle medesime condizioni e prezzo di aggiudicazione, entro il termine perentorio di **30 (trenta) giorni** dall'aggiudicazione provvisoria, in perfetta armonia con le previsioni statutarie. In caso di esercizio della prelazione, l'aggiudicazione perderà efficacia e la Curatela provvederà all'immediata restituzione della cauzione all'offerente, senza alcun onere o penale a carico del Fallimento.

Termini per l'espressione del gradimento: La società dovrà trasmettere il gradimento espresso per iscritto da tutti i soci entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione PEC del curatore. In assenza, l'aggiudicazione perderà efficacia e la Curatela provvederà all'immediata restituzione della cauzione all'offerente, senza alcun onere o penale a carico del Fallimento.

*

7. ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA E RIBASSI DEL PREZZO

7.1. Qualora la vendita attraverso le forme suindicate non dovesse avere esito positivo per mancanza di valide offerte d'acquisto, il Lotto sarà posto nuovamente in vendita con le medesime modalità già previste nel presente Regolamento ma con una riduzione del prezzo base di vendita sino ad un massimo del 20% in meno rispetto al prezzo del precedente esperimento.

7.2. Al fine del contenimento dei tempi e dei costi della procedura, qualora all'esito degli esperimenti di vendita fossero state formulate (entro i termini consentiti) offerte d'acquisto ad

un prezzo inferiore a quello posto a base della vendita (e, pertanto, inammissibili), la Curatela si riserva di valutare l'opportunità di indicare l'importo inferiore offerto quale prezzo base per i successivi tentativi di vendita. Qualora dovesse verificarsi l'ipotesi appena descritta, la Curatela sottoporà la decisione al Giudice delegato per l'autorizzazione prevista dall'art.104 ter l.f.. Si precisa sin d'ora che la vendita che dovesse essere effettuata al prezzo base individuato come sopra è comunque sottoposta alle regole e alle condizioni esposte nel presente Regolamento.

*

8. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

8.1. Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche - PVP - a norma del nuovo art 490 C.p.c. nonché sui siti www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.lazio.it; www.tribunale.roma.giustizia.it in un termine non superiore a quarantacinque giorni e non inferiore a venticinque giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice delegato;
- c. nome del curatore ed indicazione dell'indirizzo P.E.C. del fallimento;
- d. sommaria descrizione del bene posto in vendita;
- e. ammontare del prezzo base;
- f. termine per la presentazione delle offerte;
- g. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- i. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili mediante consultazione del sito internet www.astegiudiziarie.it;

2) pubblicazione integrale del presente Regolamento e degli elaborati peritali posti alla base della vendita, completi di tutti gli allegati, per almeno trenta giorni e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.roma.it , www.giustizia.lazio.it

*

ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

9.1. La pubblicazione del presente Regolamento, la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte del Curatore non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto e/o degli offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte del Curatore.

9.2. Il Curatore si riserva facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti del Curatore e della procedura alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

9.3. Il Curatore non è responsabile con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

9.4. Per quanto previsto dal precedente punto 9.3, sarà onere di ciascun offerente effettuare propri approfondimenti, verifiche, ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, sostenendone i relativi costi, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

9.5. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196 del 30 giugno 1993. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento

dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

9.6. Il titolare del trattamento sarà il venditore nella persona del Curatore (o dal soggetto da esso delegato), nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 D.lgs. 196/2003.

*

10. IL FORO COMPETENTE

10.1. La procedura competitiva e ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla legge italiana. Ogni eventuale controversia è devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Roma.