TRIBUNALE DI TIVOLI

Ufficio Fallimentare - Giudice Delegato Dr.ssa Chiara Pulicati

Fallimento 70/2004 della S.r.l. EDILCO Immobiliare

REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI INCLUSI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE – III Esperimento

Ai fini del presente regolamento si intende per:

Procedura fallimentare il Fallimento n. 70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l.

Soggetto selezionato: il soggetto che la procedura fallimentare ha individuato quale possibile acquirente del bene immobile. Soggetto obbligato così alla stipula del contratto di vendita per il quale ha formulato proposta irrevocabile. La qualifica e comunicazione di soggetto selezionato non determina alcun impegno da parte della procedura fallimentare che rimane libera di non dare esito alla liquidazione del bene, in ogni momento, sino alla stipula dell'atto notarile di vendita. Contratto di vendita che potrà avvenire entro il 30 giugno 2027 secondo la discrezionalità della procedura. **Cauzione** la somma in danaro versata a mezzo di assegni circolari intestati a "Fallimento n. 70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l." all'atto della presentazione della proposta irrevocabile e dei suoi miglioramenti, pari al 10% del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di penale - salvo risarcimento del danno ulteriore - qualora il soggetto selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo, a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare. La cauzione potrà essere versata dal fallimento sul proprio conto corrente sin dalla comunicazione della qualità di soggetto selezionato. In caso di mancata conclusione del contratto - laddove la procedura ritenga di non dovere trattenere a suo insindacabile giudizio la somma non avendo per sua scelta dato corso alla vendita - essa sarà restituita nella misura dell'assegno circolare senza che nulla il selezionato possa pretendere, neanche a titolo di interessi.

Soggetto partecipante colui che ha presentato domanda al Curatore della Procedura.

Tutto ciò premesso si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili a cui dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte.

Oggetto della proposta sono i seguenti beni immobili, in n. 6 lotti, e precisamente:

- **LOTTO 1 -** Locale di Deposito, censito NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 51, ctg. C/2, classe 1, Piano S2, consistenza 1.227,00 m², r.c. € 544,97. Valore di stima € 502.000,00. - **Base d'asta € 211.781,00**
- **LOTTO 3 -** Locale di Deposito, censito NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 568, ctg. C/2, classe 4, Piano S1, consistenza 7 m², r.c. € 5,06**.** Valore di stima € 2.400,00. - **Base d'asta € 1.012,00**
- **LOTTO 4 -** Locale di Deposito, censito NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 519, ctg. C/2 classe 7, Piano T, consistenza 8 m², r.c. € 9,92. Valore di stima € 3.200,00. **Base d'asta € 1.350,00**
- **LOTTO 6 -** Locale di Deposito, distinto presso NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 513, ctg. C/2, classe 7, Piano T, consistenza 10 m², r.c. € 12,40. Valore di stima € 4.000,00. **Base d'asta € 1.687,00**
- **LOTTO 7 -** Locale di Deposito, distinto presso NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 517, ctg. C/2, classe 7, Piano T, consistenza 8 m², r.c. € 9,92. Valore di stima € 3.200,00. **Base d'asta € 1.350,00**
- **LOTTO 8 -** Locale di Deposito, distinto presso NCEU del Comune di Castelnuovo Di Porto, in via Wolfgang Amadeus Mozart, al Foglio 28 p.lla 417 sub. 509, ctg. C/2, classe 7, Piano T, consistenza 7 m², r.c. € 8,68. Valore di stima € 2.900,00. **Base d'asta € 1.223,00.**

Detti immobili sono meglio identificati nella perizia di stima dell' arch. Antonello Amicone, pubblicata con il presente Regolamento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) https://pvp.giustizia.it, e sul sito, www.astegiudiziarie.it.

Valore peritale dei beni sopra indicati, a corpo, euro 517.700,00 (Cinquecentodiciasettemilasettecento/00)**.**

Essendo il quarto esperimento di vendita il valore del bene è quello preso a base d'asta del terzo esperimento ribassato del 25%, pari 218.403,00 (duecentodiciotto quattrocentotre/00): gli offerenti sono comunque liberi di presentare proposte

irrevocabili indicando anche un valore offerto inferiore al valore di perizia. **Come esposto nel Regolamento di vendita, sarà nella discrezionalità della procedura decidere se alienare i beni oggetto della presente vendita anche in presenza di offerte inferiori al valore di stima.**

Il Curatore provvederà a fare visionare l'immobile, previo appuntamento (e-mail: massimo@studiopacella.it, tel. 0774 318617).

La proposta irrevocabile deve specificare:

a) che la vendita del lotto immobiliare è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni venduti si trovano all'atto della vendita senza alcuna garanzia;

b) che la vendita del lotto immobiliare avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità mancanza di qualità anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, sicché l'alienazione avverrà nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. In nessun caso di vizi, evizione, mancanza di qualità il compratore potrà pretendere alcunché dalla procedura e quindi a titolo esemplificativo, la risoluzione del contratto, il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese. 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;

c) che il proponente accetti le condizioni poste nel regolamento da intendersi trascritto nella proposta impegnandosi a stipulare l'atto di vendita presso il Notaio indicato dalla procedura concorsuale;

d) che oltre al prezzo offerto, il proponente si accolli le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse, nonché le imposte e tasse, inclusa l'IVA, se dovuta. In particolare, dovrà specificare che le spese, imposte e tasse, nonché il compenso del Notaio saranno versate all'atto della stipulazione del rogito, mediante assegno circolare intestato al Notaio indicato dalla procedura e nella misura comunicata dalla curatela, senza che nulla l'acquirente possa eccepire;

e) che il possesso del bene acquistato sarà trasferito con il semplice consenso in atto, senza che nulla altro il fallimento sia tenuto a fare e l'acquirente a pretendere;

f) L'indicazione di un valido indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) a cui inviare le comunicazioni.

Per il lotto immobiliare di compendio:

1) Il curatore fallimentare è disposto a ricevere proposte irrevocabili d'acquisto al fine di valutare la vendita dei fabbricati sopra indicati.

2) Gli interessati sono tenuti a formulare proposta scritta. La proposta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con termine di irrevocabilità sino al 31 dicembre 2027. La proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà essere ad esso conforme ed indicare la espressa accettazione del medesimo. La proposta dovrà indicare un indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

3) Le proposte dovranno pervenire, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno 16 dicembre 2026, presso lo studio del curatore Dr. Massimo Pacella in Tivoli (RM), Piazza Garibaldi 13. Ad esse dovrà essere allegato assegno circolare pari al 10 per cento dell'importo offerto intestato a "Fallimento n. 70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l.".
I termini finali di presentazione sono da considerarsi perentori. Il recapito della proposta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione nei termini prescritti. Faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dall'incaricato all'atto del ricevimento del plico. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà dell'offerente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

4) La proposta, sottoscritta dal proponente, dovrà essere completa delle generalità e del codice fiscale (nonché della partita IVA, qualora si tratti di persona giuridica o di persona fisica in regime di impresa) e del recapito telefonico. Nella stessa il proponente dovrà anche indicare, ove applicabili: *a)* la propria residenza; *b)* il proprio stato civile e, nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, il quale, per escludere da tale comunione l'immobile che venisse aggiudicato, dovrà partecipare personalmente all'atto di vendita per rendere la dichiarazione *ex* art. 179 c.c.; *c)* se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una persona giuridica, dovrà

essere prodotto in allegato alla proposta stessa un certificato o visura della Camera di Commercio dal quale ne risulti la costituzione e i poteri conferiti all'offerente. In caso di proposta presentata da più soggetti congiuntamente, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, e deve contenere, oltre a tutti i dati anagrafici come sopra indicati, anche la precisazione della quota dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Nella proposta si dovrà specificare il prezzo offerto su cui è calcolata la cauzione del 10%. L'offerente è comunque libero di presentare una proposta irrevocabile indicando anche un valore offerto inferiore al valore di perizia. Sarà nella piena discrezionalità della procedura decidere se alienare i beni oggetto della presente vendita anche in presenza di offerte inferiori al valore di stima.

6) Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente. Non sono ammissibili proposte per persona da nominare.

7) Alla proposta dovranno essere allegati (all'interno della busta chiusa):

a) fotocopia fronte retro del documento di identità del proponente; se il proponente è cittadino di uno Stato non appartenete all'Unione Europea o ai paesi SEE: fotocopia del documento di identità in corso di validità unitamente a copia del permesso di soggiorno, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza;
b) Fotocopia fronte / retro della tessera sanitaria del proponente;
c) Assegno circolare non trasferibile emesso da istituto di credito ed intestato a "Fallimento n. 70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l.", o, in alternativa, contabile del bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, codice IBAN IT50U0306939450100000590010, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione,
d) se il proponente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà allegare una visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni dal deposito dell'offerta unitamente ad una fotocopia del documento del legale rappresentante;
e) se il proponente è minorenne, interdetto o inabilitato, bisognerà allegare l'autorizzazione del giudice tutelare.

8) Successivamente, entro 3 giorni dalla data di cui al punto 3) che precede, il Curatore provvederà all'apertura delle buste, alla redazione di un verbale di apertura.

9) Il curatore, nell'ambito di apposita relazione al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori, selezionerà la proposta ritenuta più conveniente per la procedura, tenendo conto del prezzo e delle garanzie offerte. La selezione delle proposte avverrà secondo la discrezionalità tecnica della procedura e la relazione del Curatore varrà anche come deposito ai fini dell'art. 107, quinto comma, L.F. Si specifica che sarà nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare i beni oggetto della presente vendita sebbene in presenza di offerte, essendo in ciò la procedura pienamente autonoma.

10) Agli esiti della procedura, qualora si ritenesse conveniente una delle proposte formulate, si individuerà il proponente come soggetto selezionato senza che ciò valga e significhi accettazione della proposta. In tal caso si provvederà a comunicare a mezzo PEC al soggetto la sua qualifica di soggetto selezionato. Agli altri soggetti interessati al medesimo lotto immobiliare sarà comunicata sempre a mezzo PEC l'esistenza di una offerta selezionata e il prezzo offerto, senza indicare il nome del selezionato.

11) Il Curatore curerà la notifica di cui all'art. 107, terzo comma, L.F.

12) Trascorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., senza che la vendita sia impedita o sospesa, il curatore convocherà a mezzo PEC il soggetto selezionato, al quale sarà assegnato un termine di dieci giorni lavorativi per la stipulazione dell'atto di vendita avanti al Notaio scelto dalla procedura. Si specifica che la convocazione avanti al Notaio potrà avvenire, secondo discrezionalità della procedura, in un qualsiasi momento entro il 30 giugno 2027, sempre rispettando il termine di preavviso di dieci giorni lavorativi. Il selezionato, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, provvederà al versamento del saldo del prezzo offerto a mezzo di assegni circolari di primario Istituto di Credito intestati al "Fallimento n.70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l.", o in alternativa, contabile del bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, codice IBAN IT50U0306939450100000590010, oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento. Nel caso che il saldo prezzo venga versato a mezzo bonifico sul conto della procedura, esso dovrà essere effettuato entro e non oltre il quinto giorno antecedente alla a quello fissato per la stipula dell'atto di vendita, oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento, inclusa l'IVA, se dovuta. Resta ferma la facoltà, da parte della procedura, di adottare, fino al momento dell'atto, provvedimenti di sospensione o mancata stipula della vendita, quali ad esempio quelli di cui agli artt. 107 e 108 L.F., Senza che il soggetto selezionato nulla possa eccepire o pretendere.

13) La vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. Il possesso sarà trasferito a mezzo di semplice consenso espresso in atto senza che null'altro il fallimento debba fare. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese.

14) Una volta concluso l'atto pubblico di vendita, il che potrà avvenire in qualsiasi momento entro il 30 giugno 2027, la procedura fallimentare autorizzerà, a mezzo PEC inviata agli interessati, gli altri partecipanti al ritiro della proposta e della cauzione presso lo studio del Curatore.

15) Laddove, invece, la procedura dovesse ritenere che per il lotto posto in vendita le offerte giunte non siano soddisfacenti, provvederà a comunicare entro il 12 gennaio 2027 via PEC agli offerenti il mancato esito delle proposte invitandoli al ritiro degli assegni presso lo studio del Curatore.

16) Laddove alla procedura dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo o valutabili di sostanziale identica convenienza, gli offerenti potranno essere invitati, tramite PEC, ad effettuare una nuova proposta irrevocabile d'acquisto migliorativa di quella precedente, adeguando, nel contempo, quale elemento perfezionativo della nuova offerta d'acquisto, anche l'importo della cauzione precedentemente versata, in modo che la stessa raggiunga la misura del 10% del corrispettivo offerto con la proposta migliorativa. L'integrazione della cauzione dovrà essere versata, secondo le modalità del presente Regolamento e, quindi, a mezzo di assegno circolare intestato al "Fallimento n. 70/2004 – Edilco Immobiliare S.r.l.". La proposta dovrà essere depositata sempre presso il citato studio del Curatore entro cinque giorni lavorativi dalla comunicazione del Curatore stesso ed entro le ore 12:00.

17) Se in esito all'invito di cui al precedente punto non dovessero pervenire, entro il termine di cui sopra, le offerte migliorative di quelle precedentemente formulate alla procedura la scelta del selezionato sarà effettuata individuando quale selezionato il soggetto che abbia depositato per primo presso lo studio del Curatore la propria prima busta o, nel caso di offerte di importo diverso, quella più alta.

18) Eseguita la vendita, il Giudice Delegato emetterà il provvedimento *ex* art. 108, secondo comma, L.F. Il Notaio incaricato della vendita curerà a spese dell'acquirente, il perfezionamento della cancellazione disposta dall'Illustrissimo Signor Giudice

Delegato nel Decreto stesso. Il fallimento sarà unicamente tenuto a comunicare il provvedimento in esame al Notaio senza che null'atro possa essergli richiesto.

Tivoli, 2 novembre 2026.

Il Curatore

dr. Massimo Pacella