

REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO DI VENDITA

(da allegare all'offerta di acquisto sottoscritto dall'offerente)

Versione aggiornata 27 ottobre 2022

1) Venditore

I beni sono posti in vendita – nell'ambito ed ai fini della liquidazione dei beni del Fondo – dalla Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "*Fondo Il Vignola*", disposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 6-*bis*, d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dal Tribunale di Milano con sentenza del 27 febbraio 2022, nella persona del Commissario liquidatore Dott.ssa Giulia De Martino, nominata con provvedimento della Banca d'Italia n. 0260192/22 de 16 febbraio 2022 che provvede secondo quanto disposto dal comma 3-*bis* dell'art. 57 citato.

2) Oggetto della vendita

La vendita riguarda i beni descritti nel documento denominato "*avviso di vendita*" e nella relativa "perizia estimativa" con riferimento ad ogni singolo lotto posto in vendita. I beni sono posti in vendita e verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

3) Concessione edilizia e adesione a consorzi

I beni offerti in vendita sono oggetto delle autorizzazioni e concessioni edilizie indicate nella perizia di stima, autorizzazioni e concessioni che l'acquirente dichiara di ben conoscere, di aver verificato in ogni loro elemento, presupposto e pattuizione e che di conseguenza accetta senza alcuna riserva, anche nell'ipotesi in cui debba subentrare in convenzioni edilizie, anche non menzionate nella perizia. Saranno a carico dell'acquirente eventuali costi, imposte, oblazioni ed in genere tutti gli oneri connessi al rilascio di eventuali permessi a costruire, denunce di inizio attività (e/o segnalazioni certificate di inizio attività).

Nel caso in cui gli immobili posti in vendita facciano parte di consorzi obbligatori l'offerente è tenuto, ad aderire a detti consorzi all'atto della sottoscrizione del rogito di acquisto dell'immobile.

4) Prezzo base

Il prezzo base di offerta in vendita indicato nell'avviso di vendita per ciascun lotto e, quindi, anche quello risultante alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta (pur dopo eventuali ribassi), è comprensivo del costo delle opere già realizzate, nonché degli oneri concessori in precedenza già corrisposti e si intende al netto a favore del venditore e, dunque, da maggiorarsi di tutti i relativi oneri fiscali comunque riferiti e/o connessi a termini di legge alla vendita ed all'eventuale preliminare di compravendita (ove previsto o stipulato) che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente. Restano altresì a totale ed esclusivo carico dell'acquirente gli eventuali oneri di messa in sicurezza e quelli relativi alla successiva eventuale demolizione per far spazio alla piazza pubblica.

5) Vendita parziale

L'offerta in vendita ha ad oggetto ogni singolo lotto nella sua interezza ed è, quindi, esclusa la possibilità di formulare offerte per l'acquisto solo parziale dei beni facenti parte di ogni singolo lotto così come formato e descritto nell'avviso di vendita.

6) Modalità di vendita

6.1. Data room con documentazione:

La documentazione tecnica, costituita dalla perizia di stima di cui sopra si è detto, relativa ai beni oggetto della presente procedura di vendita, e le informazioni relative alla vendita sono consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

6.2. Modalità di presentazione delle offerte di acquisto:

Gli interessati dovranno far pervenire nel termine indicato nell'avviso di vendita reperibile su www.astegiudiziarie.it una offerta scritta di acquisto in doppio plico (busta esterna e interna, entrambe chiuse e sigillate), con indicazione quale destinatario: «*Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Fondo Il Vignola"* presso il Notaio indicato nell'avviso di vendita reperibile su www.astegiudiziarie.it ».

Sulla busta esterna dovrà essere specificata, oltre all'indirizzo di cui sopra, la dicitura "*gara per acquisto di immobili - offerta*". Tutte le buste saranno aperte in unica seduta il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita reperibile su www.astegiudiziarie.it, a cura del Notaio ivi indicato, il quale provvederà a gestire e sovrintendere il procedimento di scelta della migliore offerta. Alla fase di apertura delle buste ed alla successiva eventuale gara al rialzo saranno ammessi ad assistere soltanto coloro che abbiano presentato offerta per ogni singolo lotto alla quale la procedura di vendita si riferisce. Al procedimento di vendita presenzieranno, inoltre, il notaio ed i suoi collaboratori e potrà altresì presenziare il Commissario liquidatore del Fondo.

L'offerta di acquisto:

- a) non potrà essere inferiore al prezzo base (sono quindi escluse le offerte al ribasso);
- b) dovrà avere ad oggetto il pagamento del corrispettivo, con la precisazione che deve ritenersi esclusa ogni altra diversa modalità di pagamento del prezzo non autorizzata dalla Banca d'Italia;
- c) dovrà essere espressamente formulata come irrevocabile.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere in allegato:

- 1) dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, così come di seguito specificato;
- 2) dichiarazione attestante l'avvenuta conoscenza o, comunque, la conoscibilità dello stato degli immobili, nonché di piena conoscenza anche della situazione edilizia dei beni oggetto di vendita;
- 3) assegni circolari non trasferibili per la cauzione intestati a "*Fondo immobiliare il Vignola di Polis Fondi Sgr p.a. in liquidazione giudiziale*" in liquidazione ex art. 57 TUF";
- 4) copia sottoscritta dall'offerente del presente regolamento di vendita nella versione più recente alla data della presente offerta.

Con l'anzidetta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorio, rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, l'offerente dovrà attestare:

- i propri dati anagrafici e fiscali;
- di essere in regola con la normativa antimafia;
- di non aver riportato sentenze penali definitive che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto o inabilitato;
- di non trovarsi in stato di liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta, amministrazione straordinaria, concordato preventivo o altra procedura concorsuale, accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F. o piano attestato ex art. 67 L.F.

A tale dichiarazione sostitutiva l'offerente dovrà accludere copia fotostatica non autenticata di un proprio documento di identità.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, dovrà essere acclusa una visura aggiornata a non oltre 30 giorni dalla data dell'offerta, copia di un documento di identità del legale

rappresentante e copia della eventuale delibera autorizzatoria dell'organo competente a decidere dell'eventuale acquisto regolarmente trascritta nei relativi libri sociali da esibirsi in originale all'atto della stipula dell'eventuale contratto preliminare ovvero all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Con l'altra dichiarazione menzionata, l'offerente dovrà dichiarare di essere stato messo in grado di conoscere e, comunque, di aver preso conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di accettare tale stato integralmente e senza riserva alcuna. L'aggiudicatario, nel caso in cui il Fondo decida di procedere alla stipula della vendita, si impegna a produrre al notaio rogante ogni documento necessario all'espletamento delle relative connesse formalità.

7) Cauzione

L'offerta di partecipazione alla gara di vendita dovrà essere accompagnata dal versamento di una prima somma di denaro a titolo di cauzione pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto. La costituzione di detto deposito cauzionale, improduttivo di interessi, ed a mezzo di assegni circolari intestati a "Fondo Immobiliare il Vignola di Polis Fondi Sgr p.a. in liquidazione giudiziale" è requisito necessario per la partecipazione alla gara. Se il contratto di compravendita non verrà stipulato per fatto imputabile al soggetto individuato come miglior offerente entro il termine indicato nelle clausole che seguono, questi sarà considerato decaduto e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno). In tale ipotesi, il venditore si riserva la facoltà di dar corso, con le modalità di cui ai punti che seguono, ad un nuovo procedimento di scelta della migliore offerta oppure di procedere alla vendita al secondo migliore offerente e/o, in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo, a coloro che hanno presentato offerte valide in ordine di graduatoria. In ogni altro caso la cauzione sarà restituita agli offerenti, escluso il pagamento di interessi.

8) Modalità di scelta della migliore offerta

La gara per l'individuazione della migliore offerta di acquisto dei beni costituenti il lotto sarà gestita dal Notaio incaricato ed indicato nell'avviso di vendita. Nel caso in cui le offerte di acquisto siano più di una, il Notaio avrà facoltà di invitare gli offerenti ad una gara al rialzo tra gli stessi, richiedendo ulteriori maggiori offerte da formularsi verbalmente (anche a mezzo di persona a ciò autorizzata mediante procura notarile) immediatamente dopo l'apertura delle buste con rialzi minimi non inferiori al 2% (duepercento) del prezzo base iniziale di gara.

9) Offerte migliorative

Individuata, al termine del procedimento di cui al punto che precede, l'offerta più alta, potranno essere presentate, prima della stipula del contratto di vendita, ulteriori offerte migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. L'offerta migliorativa dovrà essere irrevocabile e presentata, pena la sua invalidità, con le modalità e le caratteristiche previste per le normali offerte di partecipazione di cui al presente regolamento. A fronte della presentazione di offerte migliorative, il Commissario liquidatore del Fondo si riserva la facoltà di valutare, al fine del miglior realizzo dell'attivo, l'opportunità di dar corso ad una nuova gara al rialzo, con le modalità di cui al presente regolamento, alla quale potranno partecipare coloro che hanno già formulato offerte ed ogni altro offerente.

10) Facoltà di non addivenire alla vendita

Il Commissario Liquidatore del Fondo, esaurito il procedimento sopra descritto di selezione della migliore offerta, si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla vendita, senza che ciò implichi responsabilità di sorta od oneri a carico del Fondo. Il soggetto che, al termine del procedimento sopra descritto avrà presentato l'offerta più alta non acquisisce, infatti, il diritto

alla stipula della compravendita o dell'eventuale contratto preliminare. Nel caso in cui il venditore non dia corso alla vendita, l'offerente avrà esclusivamente diritto alla restituzione delle cauzioni senza interessi.

11) Invito alla stipula del contratto definitivo di compravendita e versamento della caparra

Individuata la migliore offerta, il Commissario Liquidatore, ove decida di dar corso alla vendita, avrà facoltà di invitare il miglior offerente (mediante comunicazione al suo indirizzo pec o raccomandata a.r.) alla stipula del contratto di vendita, stipula che dovrà aver luogo entro i sessanta giorni (prorogabili di altri trenta ad insindacabile giudizio del commissario liquidatore) successivi al giorno della gara che ha portato alla individuazione del miglior offerente.

Nel caso di gara conseguente alla presentazione di offerte migliorative successive ad altra gara, il Commissario liquidatore avrà facoltà di abbreviare a trenta giorni il termine per la stipula del contratto definitivo.

I termini sopra indicati per la stipula del contratto definitivo di vendita saranno in ogni caso prorogati, senza che ciò comporti alcun onere per il Fondo venditore, per il tempo necessario al rilascio da parte della Banca d'Italia delle autorizzazioni che si dovessero rendere necessarie, come ad esempio nell'ipotesi di vendite "in blocco" ai sensi dell'art. 90, comma 2, TUB.

12) Contratto definitivo di compravendita

Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato per atto pubblico redatto da un notaio. Il pagamento del saldo avverrà in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo di vendita mediante pagamento di una somma in denaro, con la precisazione che deve ritenersi esclusa ogni altra diversa modalità di pagamento non autorizzata dalla Banca d'Italia). È espressamente esclusa ogni pretesa o diritto al rimborso dell'offerente nei confronti del venditore in ordine a costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per il mancato guadagno. Tanto l'eventuale contratto preliminare quanto il contratto definitivo dovranno prevedere le seguenti clausole essenziali: 1) *l'effetto traslativo del bene a favore dell'acquirente avrà luogo solo con l'effettivo pagamento del prezzo al Commissario liquidatore del Fondo;* 2) *le parti, in considerazione del fatto che il procedimento di vendita ha luogo in sede di liquidazione concorsuale, espressamente e volontariamente ritengono applicabili al negozio le disposizioni di cui agli articoli da 2919 a 2929 del codice civile, assumendo all'uopo come equivalente al pignoramento l'avvio della procedura di liquidazione coatta.*

13) Sospensione della vendita

Il Fondo potrà sospendere o non addivenire alla stipula della vendita, anche nel caso in cui la Banca D'Italia ordini al Commissario Liquidatore di sospendere le operazioni di vendita o di non procedere alla conclusione della vendita.

14) Liberazione da ipoteche e vincoli.

Al fine di consentire il dovuto effetto purgativo della vendita, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo potrà aver luogo, a condizione che sia stato interamente riscosso il prezzo, al momento della stipula dell'atto di vendita a seguito di assenso prestato nelle forme di legge dai titolari delle citate formalità oppure successivamente per ordine della Banca D'Italia ai sensi dell'art. 90 TUB (così come modificato dall'articolo 1, comma 32, lettera a), del D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 181) il cui primo comma, ultimo periodo, prevede che "In caso di alienazione di beni immobili e di altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, la Banca d'Italia, su richiesta dei commissari

liquidatori, dispone la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo".

Poiché, come indicato nelle clausole che precedono, si tratta di vendita coattiva, il soggetto acquirente, con l'approvazione del presente regolamento, prende atto che alla fattispecie non è applicabile la facoltà di cui all'articolo 1, comma 63, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modifiche ed integrazioni, facoltà che in ogni caso l'acquirente si impegna a non esercitare.

15) Costi dell'atto di vendita

Tutti i costi notarili, e spese comunque dipendenti dalla stipula dell'eventuale contratto preliminare e dell'atto di compravendita resteranno ad esclusivo carico del soggetto acquirente, così come tutti gli oneri fiscali come già indicati nel presente regolamento, oltre alle eventuali spese, notarili, per tasse o imposte comunque necessarie alle cancellazioni di ipoteche o vincoli.

16) Approvazione del regolamento di vendita

La formulazione di ogni tipo di offerta di acquisto prevista nel presente regolamento di vendita (intendendosi per tali anche le offerte migliorative successive alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta), implica espressa accettazione ed approvazione del presente regolamento, il cui contenuto dovrà comunque risultare sottoscritto da ogni offerente in segno di accettazione ed approvazione.

In segno di approvazione del sovraesteso regolamento di vendita, l'offerente Sig. (indicare nome e cognome e qualità) _____ in proprio/nella qualità di _____, dopo aver siglato ogni singolo foglio, appone di seguito la propria firma leggibile e per esteso: _____