

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALL.

Concordato preventivo n. 28/12
dell'Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario
G.D. Dr. Fabio De Palo
Commissari Giudiziali: Avv. Marco Antonelli – Dott. Andrea D'Ovidio
Liquidatore Giudiziale: Avv. Prof. Vincenzo De Sensi

REGOLAMENTO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE MEDIANTE PROCEDURA
CONFERMATIVA

Il sottoscritto Avv. Prof. Vincenzo De Sensi, con studio in Via di Porta Pinciana n. 4,
Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe

Premesso

1. che l'Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario (di seguito Istituto) esercita sia attività scolastica, gestendo 22 scuole paritarie, che ospedaliera consistente nella conduzione dell'Ospedale Cristo Re;
2. che con ricorso depositato il 26 giugno 2012, integrato il 13 luglio 2012 ed il 25 settembre 2012, l'Istituto ha chiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo;
3. che il piano concordatario c.d. "misto" consta di una parte in continuità e di una parte di liquidazione;
4. che la proposta ha previsto la ristrutturazione dei debiti, la riorganizzazione del ramo d'azienda scolastico, la cessione del ramo d'azienda ospedaliero nonché la liquidazione del compendio immobiliare non più strategico e la transazione fiscale *ex art. 182 bis l.f.*;
5. che il concordato è stato omologato in data 26 luglio 2013 e con il decreto di omologa il Tribunale di Roma ha nominato, il sottoscritto, Avv. Vincenzo De Sensi liquidatore giudiziale;
6. che in data 29 luglio 2013 il sottoscritto ha accettato la nomina a liquidatore;
7. che la parte liquidatoria del piano consiste nella:
 - cessione del ramo d'azienda ospedaliero;
 - cessione di parte del compendio immobiliare di proprietà dell'Istituto estraneo al proprio patrimonio indisponibile per diritto canonico;

8. che in data 12 novembre 2013 il sottoscritto ha predisposto il programma di liquidazione sottoponendolo al parere dei Commissari Giudiziali ed all'approvazione del Comitato dei Creditori;
9. che in data 2 maggio 2016 è stata depositata informativa al GD circa la modifica del programma di liquidazione per prevedere la possibilità, ove conveniente per la liquidazione, di vendere mediante procedure confermative mettendo in pubblicità un' offerta pervenuta in relazione ad un singolo bene immobile;
10. che in data 29 settembre 2017 è pervenuta offerta per l'immobile sito in San Nicola Arcella alla Via Nazionale 13 per la somma di € 173.000 oltre spese;
11. che quindi si configura una situazione di interesse per la Procedura al fine di ricorrere alla procedura confermativa, al fine di evitare ulteriori ribassi;
12. che il Comitato dei Creditori ed i Commissari giudiziali hanno espresso parere favorevole alla procedura confermativa.

Tutto ciò premesso,

- lo scrivente liquidatore giudiziale intende regolamentare la vendita del seguente immobile secondo le modalità appresso indicate :

1 "Lotto Unico". Immobile sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), alla Via Nazionale n. 13. L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Urbano al foglio 6, part. 437, cat. B/5, piano T1.

GRAVAMI:

Dalla certificazione per il ventennio non risultano iscritte ipoteche. Sussiste un provvedimento del Comune in forza del quale non è ammesso alcun cambio di destinazione d'uso rispetto a quella di servizio sociale e pubblico.

Regolamento di vendita a mezzo procedura confermativa

Con il presente regolamento vengono indicate, secondo le previsioni generali del programma di liquidazione, le modalità specifiche di vendita con procedura confermativa.

1. Modalità di presentazione delle offerte e pubblicità

A. Il presente regolamento di vendita a mezzo procedura confermativa riguarda l'immobile così come individuato in premessa, nel suo attuale stato di fatto e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; quindi, le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o annullamento della vendita. L' immobile è meglio identificato nella perizia di stima dell'Ing. Croce e nella relazione per il ventennio.

B. Il prezzo base è pari ad € 173.000,00.

Alla menzionata perizia si rinvia integralmente per l'identificazione catastale, l'indicazione di eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

C. Almeno 30 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte in busta chiusa, sarà data pubblicità dell'offerta pervenuta per il suddetto Lotto mediante inserzione di un estratto sintetico del presente regolamento e della perizia di stima sui portali web www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché, per il solo estratto del presente regolamento, sul giornale *Il Sole 24Ore* per il mese di gennaio 2018.

D. Ciascun interessato, escluso l'Istituto, **dal lunedì al venerdì, dalle ore 11,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,30 alle ore 17,00** potrà presentare, **in busta chiusa**, personalmente o tramite suo legale munito di delega scritta e previa identificazione, l'offerta di acquisto, irrevocabile per 60 giorni, **presso lo studio del liquidatore Avv. Vincenzo De Sensi in Roma Via di Porta Pinciana 4, scala B, piano 3, int. 7. Si chiede di preavvertire telefonicamente, per motivi organizzativi, il deposito al n. 06 89823287.**

Saranno ritenute valide le domande pervenute entro e non oltre le ore 17.00 del giorno 28 febbraio 2018.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa con annotazione esterna della dicitura: "*Liquidazione Concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario (C.P. 28/12)*" ed il Lotto cui fa riferimento. Nella stessa sede l'offerente deve:

- dichiarare le proprie generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o sede legale, recapito telefonico, pec);
- allegare copia del documento di riconoscimento in corso di validità;
- eleggere domicilio nel Comune di Roma ed indicarlo completo di recapiti telefonici, Fax e Pec;
- fornire il proprio codice fiscale o la partita IVA e, se società, la visura camerale aggiornata in pari data, la regolarità dell'iscrizione presso il REA ed i poteri conferiti al presentatore dell'offerta;
- in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto con la indicazione delle generalità del coniuge;
- specificare il regime fiscale (con o senza IVA);
- formulare l'offerta di acquisto non inferiore a quello base;
- effettuare il deposito della cauzione a mezzo assegno circolare.

E. A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà allegare la cauzione mediante deposito di assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto ed intestato/i a: *"Liquidazione concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario"*.

F. Il Liquidatore ed il Notaio designato non forniranno alcuna informazione a terzi circa le eventuali offerte presentate.

G. Il Liquidatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita o la gara ai sensi dell'art. 107, comma 4, ed in ogni caso in cui questa appaia irregolare.

*

2. Modalità di valutazione delle offerte

A. Il giorno **1 marzo 2018 alle ore 15.00** presso lo Studio del Liquidatore per come sopra indicato, si procederà all'apertura delle buste.

B. Nell'ipotesi in cui non pervengano altre offerte superiori a quella già pervenuta per € 173.000,00 oltre oneri fiscali e spese occorrente, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

C. In caso pervengano una o più offerte, superiori a quella già pervenuta, si procederà ad una gara tra gli stessi offerenti, purché presenti, partendo dall'offerta più alta e con rialzo non inferiore a € 5.000,00.

D. In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti o in assenza degli stessi, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente già presente.

E. Le operazioni di scrutinio delle offerte saranno verbalizzate in presenza di un testimone scelto dal Liquidatore.

F. Eventuali vizi, come mancanza di qualità, difformità della cosa venduta nonché ogni altro onere (urbanistico, per adeguamento degli impianti alle norme di legge ecc.) per qualsiasi motivo non considerati od occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad annullamento della vendita né ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

G. Circa l'esito della gara si informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori con deposito della documentazione in Cancelleria e previa comunicazione ai creditori ipotecari anche a mezzo Pec o Fax. Ogni eventuale questione dovesse insorgere nel corso della vendita sarà devoluta al Giudice delegato anche ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. ove applicabile.

*

3. Modalità di pagamento

A. L'aggiudicatario dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto, oltre accessori fiscali e spese occorrente, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: *"Liquidazione concordataria Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario"*. Il prezzo dovrà essere corrisposto improrogabilmente, salvo giustificati motivi, entro 40 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza ed incameramento della cauzione depositata. Il trasferimento del lotto è condizionato all'integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese.

Entro lo stesso termine improrogabile di 40 giorni, l'aggiudicatario dovrà documentare il possesso dei requisiti per fruire di eventuali agevolazioni fiscali.

B. Le spese di vendita e di cancellazione delle formalità ipotecarie, nonché le volture catastali, le imposte e le tasse saranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente (IVA se dovuta, imposte di registro e di trascrizione nonché imposte ipotecarie e catastali).

C. L'importo degli oneri tributari sarà successivamente indicato all'aggiudicatario, così come il giorno della stipula dell'atto di vendita.

D. Negli stessi termini previsti per il versamento integrale del prezzo dovranno essere versate anche tutte le spese, comprese quelle notarili, le somme dovute per tributi e tasse, IVA e spese di registro. Il mancato versamento integrale di dette somme comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento di quanto già versato.

E. Al momento dell'aggiudicazione definitiva, il Liquidatore provvederà ad emettere la fattura, ad incassare il prezzo ed a versarlo entro cinque giorni sul c/c intestato alla procedura.

F. Una volta riscosso integralmente il prezzo e conclusa la vendita mediante rogito notarile, innanzi al Notaio indicato, il Liquidatore chiederà al Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, ult. co., l.f. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità

pregiudizievoli insistenti sul cespite trattandosi di vendita in sede concorsuale e non volontaria.

G. Le spese notarili di vendita e di cancellazione delle formalità ipotecarie laddove esistenti, nonché le imposte e le tasse saranno a totale ed esclusivo carico e cura dell'acquirente (Iva se dovuta, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali). Le volture, le trascrizioni e tutte le comunicazioni di legge sono a carico dell'acquirente.

H. L'acquirente dovrà altresì rilasciare espressa dichiarazione di manleva o acollo liberatorio in favore della Liquidatela per le spese e le tasse di cancellazione.

I. È possibile ricorrere alla concessione di un mutuo fondiario, senza alcun impegno della Liquidatela e con l'assistenza dello **studio notarile De Rienzi di Roma designato per l'atto di vendita.**

*

4. Vendita

A. Dopo aver individuato l'aggiudicatario e dopo che questi ha effettuato il pagamento del dovuto, fatta salva -ove compatibili- l'applicazione degli artt. 107 co. 4 e 108 l.f., si procederà alla stipula dell'atto di compravendita, presso lo studio notarile De Rienzi Dragonetti in Roma Piazza Buenos Aires n. 5 nel giorno che verrà comunicato.

I preventivi di massima relativi alle spese notarili ed alla imposte verrà fornito una volta divenuta definitiva l'aggiudicazione.

Il Liquidatore Giudiziale chiede che il Comitato dei Creditori voglia autorizzare il presente regolamento, riguardante la procedura confermativa per l'immobile come sopra descritto quale atto conforme al programma di liquidazione così come modificato in data 2 maggio 2016.

Roma, 12 dicembre 2017

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Prof. Vincenzo De Sensi

