
**REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA
PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DELLA DELFINO SRL**

1. Informazioni sulla società Delfino srl e finalità della procedura

La società è in amministrazione giudiziaria ex D. Lgs. n. 159/2011, in seguito ai provvedimenti di sequestro dei 23-24 novembre 2015, emessi dal Tribunale di Trapani - sezione Misure di prevenzione.

A causa di tale circostanza, ai fini dell'ossequio dei principi di legalità e trasparenza, si è ritenuto per la vendita dei beni immobili, appresso descritti, di proprietà della società Delfino srl con sede legale in Marsala (TP) in via Lungomare Mediterraneo, 672 - Partita iva 00128280815, di adottare il presente documento ("**Regolamento**"), che ha ad oggetto la descrizione della procedura da adottare ("**Procedura**"), giusta provvedimento autorizzativo del Tribunale di Trapani – sezione Misure di prevenzione del 18/10/2021.

2. Oggetto della vendita

La vendita, in blocco o singolarmente, riguarda i seguenti beni immobili ("**Immobili**"):

n. 4 lotti, in agro del Comune di Marsala, da adibire a case e appartamenti per vacanze, di cui ai nn. 18,19,20 e 21 del Piano di lottizzazione "Delfino 1", meglio identificati al catasto fabbricati del Comune di Marsala, al Foglio 298, rispettivamente, particelle 3271, 3272, 3273 e 3274, già sottoposti a sequestro dal Tribunale di Trapani sez. Mis. di Prevenzione, giusta decreti dei 23-24/11/2015, comprendenti n. 4 villette, le parti comuni e le pertinenze.

Gli Immobili hanno la destinazione di casa e appartamento per vacanze e verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Con il Regolamento e con gli avvisi che saranno pubblicati in un'apposita sezione del sito internet www.hoteldelfinobeach.com, la società Delfino Srl intende sollecitare nei terzi l'interesse a partecipare alla vendita in conformità alle regole procedurali di cui appresso.

Nella sezione del sito internet dedicato alla procedura di vendita dei quattro lotti sarà pubblicata la documentazione tecnica e i dati essenziali predisposti dal Coadiutore tecnico della procedura.

3. Soggetti ammessi a partecipare

3.1. Potranno chiedere di essere ammessi a partecipare alla Procedura (“**Domanda di Partecipazione**”) sia soggetti giuridici che persone fisiche, purché dotati dei seguenti requisiti (“**Requisiti**”), che devono sussistere all’avvio della Procedura e per tutta la durata della stessa:

Per i soggetti giuridici

- a) non essere stati nei dodici mesi precedenti la Domanda di Partecipazione in stato di liquidazione e/o in una delle situazioni di cui agli artt. 2446, 2447;
- b) non essere stati nei dodici mesi precedenti la Domanda di Partecipazione sottoposti a procedure concorsuali di alcun genere o di liquidazione o ad altro tipo di procedura comunque fondata sullo stato di insolvenza, crisi, cessazione dell’attività o gestione coattiva, in base alla legislazione dello Stato di appartenenza;
- c) non essere assoggettati alla sanzione interdittiva di cui all’art. 9, co. II, lett. c), D.Lgs. n. 231/2001 o a sanzioni equivalenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione in base alla legislazione dello Stato di appartenenza;
- d) non avere legali rappresentanti, amministratori, institori, procuratori generali, componenti degli organi di vigilanza, socio unico (o socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci) che abbiano subito condanna definitiva o decreto penale di condanna irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell’art. 444 cod. proc. pen. per uno dei reati di cui all’art. 80, 1° comma, d.lgs. n. 50/2016 o nei cui confronti operi una delle cause di decadenza, sospensione o divieto previste dall’art. 67 d.lgs. n. 159/2011 ovvero che, ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza, abbiano subito condanna per reati, o siano soggetti a misure ostative, equivalenti;

Per le persone fisiche

- e) che non abbiano subito condanna definitiva o decreto penale di condanna irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell’art. 444 cod. proc. pen. per uno dei reati di cui al d.lgs. n. 159/2011 ovvero che, ai sensi

della legislazione dello Stato di appartenenza, non abbiano subito condanna per reati, o siano soggetti a misure ostative, equivalenti.

4. Domanda di partecipazione e Regolamento

4.1. I soggetti interessati, in possesso dei Requisiti di cui al punto precedente, potranno chiedere di essere ammessi a partecipare alla Procedura, utilizzando una Domanda di Partecipazione e producendo, appositamente sottoscritti e siglati in ogni pagina, i seguenti documenti tutti scaricabili dal sito www.hoteldelfinobeach.com:

- a) domanda di partecipazione;
- b) accordo di riservatezza;
- c) copia Regolamento;

4.2 La presentazione della Domanda di Partecipazione implica l'integrale e incondizionata accettazione del presente Regolamento e dei suoi allegati.

Non saranno prese in considerazione domande di partecipazione non conformi a quanto previsto nel presente Regolamento, ovvero proposte da soggetti non in possesso dei requisiti di cui al Regolamento o "per persona da nominare".

La Domanda di Partecipazione dovrà essere inviata, completa della documentazione di cui al punto 4.1, a mezzo pec all'indirizzo delfinosrl@pec.cgn.it.

La Domanda di Partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 9 Novembre 2021. Le Domande di Partecipazione pervenute oltre tale termine o non complete secondo quanto sopra prescritto non saranno prese in considerazione. La data della consegna della posta elettronica certificata attesterà la data e l'orario di ricezione.

La mancata ammissione delle domande, a insindacabile giudizio del Comitato della procedura di cui infra, verrà comunicata a mezzo pec.

5. Presentazione delle Offerte d'acquisto

5.1. Alla domanda di partecipazione ammessa dovrà seguire il deposito dell'offerta d'acquisto degli Immobili ("**Offerta d'acquisto**"), corredata degli allegati, della documentazione e della cauzione pari a euro 30.000,00 (trentamila/00) per immobile, da consegnarsi in originale e in busta chiusa presso lo studio del notaio Galfano, in Marsala, nella via Roma entro e non oltre il termine perentorio dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 16:30 alle ore 20 del giorno 16 novembre 2021, in plico chiuso, privo

di segni di riconoscimento e sigillato, sul quale il Notaio apporrà un timbro di ricezione con data e orario e il numero d'ordine cronologico.

Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato anche da un incaricato purché munito di delega. I plichi pervenuti oltre l'orario indicato non verranno aperti e la presentazione dell'offerta si considererà come non perfezionata.

5.2. L'Offerta d'acquisto, salvo quanto appresso, può riguardare il singolo Immobile o più Immobili o l'intero compendio e deve contenere il valore d'acquisto espresso in euro attribuito a ciascuno di essi, superiore al valore base d'asta, contenuto nella relazione tecnica, scaricabile dal sito. Saranno prese in considerazione esclusivamente le Offerte che accettino gli Immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a rischio e pericolo dell'acquirente e, quindi, con l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà e con espressa rinuncia definitiva e irrevocabile a ogni e qualsiasi futura azione.

L'Offerta dovrà pervenire entro e non oltre il termine indicato al punto 5.1., pertanto, le Offerte pervenute successivamente non saranno prese in considerazione.

La società Delfino, esaminate le Offerte pervenute, escluse quelle prive dei requisiti o dell'osservanza delle norme del Regolamento, effettuerà la valutazione più appropriata a sua insindacabile discrezionalità in base al criterio del maggior valore.

5.3. L'Offerta, a pena di esclusione, deve avere le seguenti caratteristiche e il seguente contenuto:

- 1) dichiarazione di conoscenza e accettazione incondizionata del Regolamento e della presa visione della documentazione del sito;
- 2) impegno, si ribadisce non per persona da nominare, incondizionato, senza alcuna riserva e irrevocabile, a norma dell'art. 1329 c.c., per almeno 60 giorni dal 31 ottobre 2021, per l'Offerta di acquisto di tutti gli Immobili ovvero di uno o più degli Immobili o del compendio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a rischio e pericolo dell'acquirente e, quindi, con l'espressa esclusione di ogni e qualsiasi garanzia di legge o negoziale, con l'unica eccezione della garanzia del titolo di proprietà e con espressa rinuncia definitiva e irrevocabile ad ogni e qualsiasi futura azione, eccezione, domanda e pretesa nei confronti della società Delfino srl e dei suoi organi e

consulenti, incluse, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, la riduzione del prezzo e/o la risoluzione del contratto di vendita;

3) redazione in lingua italiana, con sottoscrizione e sigla in ogni sua pagina da parte della persona fisica o del legale rappresentante della persona giuridica, con il rispetto di tutti i requisiti e delle ulteriori disposizioni prescritte dal Regolamento;

4) indicazione in euro del prezzo offerto, che non deve essere inferiore a quello indicato nella relazione tecnica scaricabile dal sito, con impegno incondizionato e irrevocabile a effettuare il pagamento del medesimo in unica soluzione, contestualmente alla stipula del contratto di vendita definitivo;

5) produzione in allegato:

a) cauzione/caparra di cui al successivo punto 5.4 per ogni immobile;

b) certificato dei carichi pendenti e certificato generale del casellario giudiziale della persona fisica che presenta l'offerta o del legale rappresentante della società;

5.4. La cauzione/caparra, pari a euro 30.000,00 (trentamila/00), è costituita in forma di assegno circolare non trasferibile all'ordine di: "Delfino s.r.l.", a valere quale garanzia dell'adempimento degli impegni assunti, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c. c., e con imputazione al prezzo contratto di vendita, in caso di conclusione dello stesso e in tale ipotesi diventa caparra. La cauzione sarà restituita dalla società (come appresso definito) in caso di mancata selezione dell'offerente.

5.5. Ciascun soggetto è tenuto, a pena di esclusione, a comunicare ogni eventuale mutamento dei dati comunicati nel corso della Procedura.

5.6. L'eventuale esclusione di una offerta all'acquisto è comunicata dalla società Delfino a mezzo posta elettronica, all'indirizzo di provenienza della domanda di partecipazione. Sarà cura del partecipante escluso ritirare personalmente la cauzione, senza maggiorazione degli interessi, e la documentazione presso lo studio notarile sopraindicato.

6. Valutazione delle Offerte all'acquisto

All'apertura delle buste che avverrà il 19/11/2021 dalle ore 10 presso il notaio Galfano in Marsala, il Comitato procederà alla valutazione delle Offerte, applicando il criterio del maggior prezzo complessivo, come appresso.

In caso di presentazione di:

- A. sole Offerte per tutti gli Immobili (offerte in blocco)**: gli immobili saranno aggiudicati provvisoriamente all'Offerta recante il prezzo complessivo più elevato;
- B. offerte concomitanti** (i) Offerte per tutti gli Immobili (in blocco) e (ii) Offerte per uno o più degli Immobili: dalle Offerte per tutti gli Immobili (in blocco) saranno esclusi uno o più degli Immobili Individuati, per i quali siano state ricevute Offerte specifiche ad un prezzo superiore a quello risultante dall'Offerta per tutti gli Immobili (e decade l'offerta in blocco). Alle Offerte specifiche recanti il maggior prezzo per uno o più degli Immobili Individuati saranno aggiudicati provvisoriamente detti Immobili Individuati. Resta inteso che, in caso di concomitanti Offerte specifiche per uno o più degli Immobili Individuati, da ciascuna di esse potranno essere esclusi singoli Immobili in applicazione del criterio di cui alla presente lettera B;
- C. Offerte per uno o più Immobili**: l'Offerta all'acquisto recante il prezzo unitario più elevato risulterà provvisoriamente aggiudicataria degli Immobili che ne costituiscono l'oggetto.

7. Il procedimento di aggiudicazione degli Immobili

7.1. Il giorno dell'apertura delle buste, la società Delfino, e per essa il Comitato, procederà all'aggiudicazione provvisoria degli Immobili ai soggetti che abbiano presentato le Offerte selezionate in applicazione dei criteri tutti sopra menzionati.

In caso di Offerte per i medesimi Immobili recanti prezzo di pari importo, si aprirà l'incanto, a norma del 581 c.p.c., tra gli offerenti presenti con offerte in aumento di almeno euro 5.000,00 (cinquemila/00) rispetto al valore offerto per cui si è andati in gara. L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore dell'ultimo offerente, qualora, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, non ne segua un'altra maggiore.

7.2. Con la comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria di cui al punto precedente, la società Delfino invita ciascuno dei soggetti non aggiudicatari che hanno presentato Offerte a consegnare, entro e non oltre il giorno che sarà indicato nella comunicazione, non inferiore a 7 giorni dopo la trasmissione della comunicazione stessa, eventuali offerte all'acquisto recanti un prezzo migliorativo di almeno un quinto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., rispetto a quello dell'aggiudicazione provvisoria, fermo tutto il residuo contenuto dell'Offerta già presentata ("**Offerte Migliorative**").

L'Offerta Migliorativa va depositata presso lo studio notarile su indicato entro e non oltre il termine indicato.

7.3. Entro la giornata successiva alla scadenza del termine per la consegna delle Offerte Migliorative, il Comitato della Procedura, formato dagli Amministratori Giudiziari e dai coadiutori tecnico e legale si riunirà per procedere alla valutazione circa le offerte intervenute. Ove non vi siano offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva e verranno restituite le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari. Ove vi siano offerte migliorative, si apre un nuovo incanto, in data da comunicarsi, che avrà come base d'asta il valore dell'aggiudicazione provvisoria più il quinto. Ove, all'incanto, non si presenti alcuna offerta migliorativa ulteriore, si procede all'aggiudicazione definitiva in favore del soggetto che ha fatto l'aumento del quinto.

Le offerte in aumento, durante l'incanto, devono essere di almeno euro 5.000,00 (cinquemila/00) rispetto all'ultimo valore offerto.

L'aggiudicazione definitiva avverrà in favore dell'ultimo offerente, qualora, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, non ne segua un'altra maggiore.

7.4. La società Delfino si riserva, nel termine di cui al punto 7.3, di revocare l'aggiudicazione provvisoria degli Immobili e di non procedere ad alcuna aggiudicazione definitiva dei medesimi, qualora ritenga, nella propria insindacabile discrezionalità e senza che ciò comporti alcuna responsabilità di nessun genere in capo alla società e/o ai suoi organi e/o ai membri del Comitato né faccia sorgere alcun diritto di nessun genere a favore dei soggetti che abbiano presentato Offerte Migliorative, che il prezzo offerto non sia congruo.

7.5. Definite le operazioni di aggiudicazione definitiva, verranno restituite le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

I soggetti, in favore dei quali sia stata disposta l'aggiudicazione definitiva, verranno invitati a comparire per la stipula del contratto di vendita avanti al Notaio Galfano in Marsala, nella data che sarà indicata dalla società, in un periodo intercorrente tra 15 e 30 giorni dall'invito, fermo il potere insindacabile della società Delfino di prorogare detto termine al fine di ottenere l'autorizzazione alla stipula da parte del signor Giudice Delegato alla Misura di Prevenzione. In caso di mancata autorizzazione, nessun addebito, responsabilità e/o domanda di risarcimento di danni e/o domanda di

restituzione del doppio della caparra potrà essere avanzata nei confronti della società, dei suoi organi e dei membri del comitato.

7.6. Il soggetto invitato a norma del punto precedente si impegna a lasciare depositata la caparra, che va imputata a conto prezzo, fino alla stipula del contratto di vendita.

7.7. In caso di mancata stipula del contratto di vendita, entro il termine che sarà indicato dalla società, per esclusivi fatto e colpa imputabili al soggetto invitato a norma del punto precedente, quest'ultimo sarà considerato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione depositata sarà incamerata ai sensi dell'art. 1385, co. II, c. c. . , salvo il maggior danno.

In tale ipotesi, la società Delfino si riserva la facoltà di avviare una nuova procedura per la scelta di un nuovo acquirente ovvero di procedere all'aggiudicazione a favore del soggetto che era risultato il secondo migliore offerente all'esito della procedura di cui ai punti precedenti o, in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo, ai soggetti collocati successivamente nella graduatoria. In questi ultimi casi, l'invito della società Delfino ai soggetti collocati successivamente in graduatoria a concludere il contratto di vendita è risolutivamente condizionato al deposito, entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione dell'invito, di una caparra per importo pari al 10% del prezzo offerto, nelle forme di cui ai punti precedenti. In caso di mancata stipula del contratto di vendita entro il termine che sarà indicato dalla società Delfino, per esclusivi fatto e colpa imputabili al soggetto successivamente collocato in graduatoria e invitato ai sensi di quanto sopra, la caparra verrà incamerata ai sensi dell'art. 1385, co. II, c. c. . , salvo il maggior danno.

8. Il contratto di vendita

8.1. Il contratto di vendita, da stipulare una volta pervenuta l'autorizzazione da parte del Giudice Delegato alla Misura, dovrà contenere, tra l'altro, la cessione e il trasferimento degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, oltre agli accessori, alle pertinenze e alle quote di parti comuni, mediante l'integrale pagamento del prezzo, da effettuarsi con bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili, con valuta fissa alla data del contratto di vendita.

8.2. Ogni costo, onere, spesa, tassa e imposta comunque connessi al contratto di vendita, alla procedura di gara ed alla cancellazione di eventuali formalità

pregiudizievoli sono posti definitivamente e integralmente a carico del relativo acquirente aggiudicatario.

9. Norme finali

9.1. La società Delfino, i suoi organi e il Comitato non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza di dati, informazioni e documentazione comunque messi a disposizione.

9.2. Tutti i dati, informazioni e documentazione messi a disposizione dei partecipanti alla procedura sono di esclusiva titolarità della società Delfino e ciascun partecipante alla procedura, anche per conto di qualsiasi dipendente, collaboratore, consulente, si impegna a mantenerli riservati e confidenziali e a non divulgarli a terzi.

9.3. Ogni partecipante alla procedura tiene a proprio carico ogni e qualsiasi costo, onere, spesa, sopportati per la partecipazione alla stessa.

9.4. Il Regolamento, i suoi allegati e tutti gli atti ad esso comunque a qualsiasi titolo correlati sono regolati dalla legge italiana e qualsiasi controversia dovesse in sorgere con riguardo a essi è sottoposta alla competenza esclusiva del Tribunale di Trapani, con esclusione di ogni altro foro alternativo e/o concorrente.

9.5. La società Delfino si riserva espressamente la facoltà discrezionale di prorogare ogni e qualsiasi termine di cui al regolamento.

La società resta a disposizione, per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari agli indirizzi email sicurezza@hotelbagliobasile.it.

Allegato 1: Domanda di Partecipazione

Allegato 2: Accordo di riservatezza

Marsala, 21 ottobre 2021

La società Delfino s.r.l.

Il partecipante

Si approvano espressamente ai sensi dell'art. 1341 c.c., dopo averle lette e ben comprese, le clausole nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, disciplinanti la vendita degli immobili in oggetto. Marsala, 21 ottobre 2021

La società Delfino s.r.l.

Il partecipante