

**TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI**  
**FALLIMENTO N. 15/2010 “NOVAFIN S.P.A.”**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCELLO COZZOLINO**  
**CURATORE AVV. GIUSEPPINA IVONE**

**“DISCIPLINARE DI VENDITA DI IMMOBILI A PREZZO RIBASSATO MEDIANTE  
PROCEDURA COMPETITIVA”**

**1. PREMESSA**

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita di IMMOBILI che avrà luogo presso il NOTAIO DELEGATO nel giorno e nell'ora indicati nell'AVVISO DI VENDITA. Non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del c.p.c. sull'espropriazione immobiliare né quelle sulla vendita telematica.

**2. DEFINIZIONI**

**ADVISOR COMMERCIALE**: indica la società Realty Advisory S.p.A., esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial (di seguito anche CBC), con codice fiscale n.08117460967 e numero REA 1385453 – Iscr. Reg. Imp. MI-2003864, iscritta al ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano, con sede in Milano Via Manfredo Camperio n. 10, affidataria in esclusiva dell'incarico per la commercializzazione degli IMMOBILI e della PROCEDURA COMPETITIVA di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

**AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**: indica l'AGGIUDICAZIONE in favore del maggior offerente, dichiarata dal NOTAIO DELEGATO all'esito dell'apertura delle buste contenenti le OFFERTE VINCOLANTI, ovvero dello svolgimento della GARA o della NUOVA GARA.

**AVVISO DI VENDITA**: indica l'avviso contenente l'indicazione del termine per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI, nonché la data di apertura delle buste contenenti le medesime e dell'eventuale gara tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, che sarà pubblicato secondo le previsioni contenute nel successivo art.5.

**CAUZIONE**: indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella PROCEDURA COMPETITIVA, a mezzo di uno o più assegni circolari o bonifici, a corredo dell'OFFERTA VINCOLANTE ovvero dell'OFFERTA VINCOLANTE IN AUMENTO, ovvero ad integrazione fino al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi in cui essa avvenga, all'esito della GARA o della NUOVA GARA, ad un prezzo superiore a quello originariamente offerto; le somme versate a titolo di CAUZIONE potranno essere definitivamente incamerate dal FALLIMENTO nelle ipotesi previste dal presente DISCIPLINARE.

**IMMOBILI**: indica gli immobili di seguito elencati:

- LOTTO N. 6 - intero fabbricato, da cielo a terra, ubicato in Chieti, via dei Frentani n. 191, consistente in particolare in tre locali ad uso abitativo ed una autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 21, particella 297, subalterno 10 ed 1 (l'area non censibile);

- LOTTO N. 8 - intero fabbricato, da cielo a terra, con area circostante, ubicato in Chieti, via Maiella n. 1, consistente in particolare in due appartamenti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 34, particella 398, subalterno 5. Detto fabbricato, successivamente alla data di redazione della perizia di stima, è stato danneggiato da un incendio di natura dolosa;

- LOTTO N. 10 (già individuato come Lotto n. 9.2) - unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 14 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 266,2 Kwh/m2);

- LOTTO N. 11 (già individuato come Lotto n. 9.3) - unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 15 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 251,3 Kwh/m2);

- LOTTO N. 12 (già individuato come Lotto n. 9.4) - unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 16 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 265,9 Kwh/m2);

- LOTTO N. 14 (già individuato come Lotto n. 12) - intero fabbricato, da cielo a terra, con locale magazzino (demolito) ed annessi, ubicato in Chieti, Località San Salvatore, consistente in particolare in un appartamento, un locale magazzino (demolito) e superfici comuni, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 20, particella 2, subalterno 4.

Per una più esaustiva descrizione dei suddetti IMMOBILI rinvia alla documentazione ipocatastale, alla relazione notarile ed all'ulteriore documentazione contenuta nella DATA ROOM.

**DATA ROOM:** indica la *data room* virtuale predisposta dal FALLIMENTO, con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE, che contiene tutta la documentazione necessaria per una esaustiva *due diligence* degli IMMOBILI.

**DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA (o "NDA - Non Disclosure Agreement"):** indica la dichiarazione contenente gli impegni sulla non divulgazione delle informazioni ricevute dai soggetti interessati che dovrà essere redatta come da modello disponibile sulla pagina dedicata <http://www.cbcommercial.it/proprietà/procedura-vendita-fallimento-novafin> del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it), sottoscritta dai soggetti interessati e trasmessa, unitamente alla MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, per accedere alla data room, richiedere sopralluoghi degli IMMOBILI o svolgere altre attività di *due diligence* sulla documentazione messa a disposizione.

**DISCIPLINARE:** indica il presente regolamento delle condizioni per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle modalità di svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, nelle forme di una vendita senza incanto secondo le previsioni in esso contenute, presso il NOTAIO DELEGATO.

**FALLIMENTO:** indica il Fallimento Novafin S.p.A. n. 15/2010 dichiarato con sentenza del Tribunale di Chieti del 5 maggio 2010.

**GARA:** indica la gara che avrà luogo tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, dopo l'apertura delle buste, in caso di pluralità di OFFERTE VINCOLANTI valide.

**INTERESSATI ACCREDITATI:** indica i soggetti accreditati a seguito di una valida MANIFESTAZIONE DI INTERESSE che possono accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi degli IMMOBILI o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione.

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:** indica la dichiarazione di interesse alla partecipazione alla PROCEDURA COMPETITIVA che dovrà contenere l'indicazione della denominazione e dei recapiti, telefonici, eventuale utenza cellulare, e-mail e/o pec, anche, eventualmente, di un domiciliatario, come da modello disponibile sulla pagina dedicata <http://www.cbcommercial.it/proprietà/procedura-vendita-fallimento-novafin> del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it), trasmessa dai soggetti interessati per essere accreditati ed accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi degli IMMOBILI o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione.

**NOTAIO DELEGATO:** indica il Notaio Dott. Carlo Pretaroli, presso lo studio sito in Chieti, 66100, via Arniense, 56.

**NUOVA GARA:** indica la gara che avrà luogo presso il NOTAIO DELEGATO, dopo l'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, nel caso in cui pervengano una o più valide OFFERTE VINCOLANTI in aumento, tra l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA.

**OFFERTA VINCOLANTE**(al plurale **OFFERTE VINCOLANTI**): indica l'offerta vincolante di acquisto degli IMMOBILI nell'ambito della procedura di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

**OFFERTA VINCOLANTE IN AUMENTO**(al plurale **OFFERTE VINCOLANTI IN AUMENTO**): indica l'offerta vincolante in aumento per l'acquisto degli IMMOBILI, che potrà essere validamente formulata entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

**PREZZO BASE:** indica il prezzo minimo che dovrà essere indicato nell'OFFERTA VINCOLANTE per essere considerata valida ai fini dell'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA degli IMMOBILI.

**PROCEDURA COMPETITIVA:** indica la procedura competitiva di vendita degli IMMOBILI regolata dal presente DISCIPLINARE.

**PROVVIGIONE:** indica il compenso dovuto all'ADVISOR COMMERCIALE a carico dell'AGGIUDICATARIO:

- (i) pari al 3% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore inferiore ad euro 500.000,00;
- (ii) pari al 2% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra euro 500.000,00 ed euro 3.000.000,00.

La provvigione costituisce un onere per lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA.

### **3. OGGETTO DELLA VENDITA**

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita

in lotti distinti di IMMOBILI, come sopra descritti.

#### **4. PREZZO BASE**

Per ciascun lotto, il PREZZO BASE d'asta è così fissato:

- Lotto n. 6: euro 93.184,00 (euro novantatremilacentottantaquattro/00);
- Lotto n. 8: euro 67.584,00 (euro sessantasettemilacinquecentottantaquattro/00);
- Lotto n. 10 (già Lotto n. 9.2): euro 18.432,00 (euro diciottomilaquattrocentotrentadue/00);
- Lotto n. 11 (già Lotto n. 9.3): euro 16.384,00 (euro sedicimilatrecentottantaquattro/00);
- Lotto n. 12 (già Lotto n. 9.4): euro 14.336,00 (euro quattordicimilatrecentotrentasei/00);
- Lotto n. 14 (già Lotto n. 12): euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

**Si precisa che il prezzo base del lotto n. 6 e del lotto n. 14 (già Lotto n. 12) è stato determinato sulla base di offerte vincolanti già ricevute dalla Procedura per l'acquisto dei predetti lotti.**

#### **5. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura del Curatore o di un suo delegato, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI, ai sensi dell'art. 107 comma 1 ultimo capoverso l. fall. sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia; sarà, altresì, pubblicato sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia per la pubblicità delle vendite giudiziarie [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e/o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); potrà essere anche pubblicato sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it). La pubblicazione dell'AVVISO DI VENDITA sui portali suindicati potrà essere corredata dal presente DISCIPLINARE e dagli elaborati peritali di stima degli IMMOBILI.

#### **6. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ACCESSO ALLA DATA ROOM, SOPRALLUOGHI ED EVENTUALI ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE**

6.1 Al fine di accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, corredata dalla ulteriore documentazione indicata al successivo paragrafo 6.3.

6.2 La MANIFESTAZIONE DI INTERESSE non verrà presa in considerazione ove: i) presentata per persona da nominare; ii) redatta in lingua diversa da quella italiana; iii) non predisposta in conformità a quanto previsto dal presente DISCIPLINARE.

6.3 La MANIFESTAZIONE DI INTERESSE dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un procuratore munito dei relativi poteri di rappresentanza, e trasmessa al FALLIMENTO all'indirizzo e-mail dedicato [advisoryprocedure@cbcommercial.it](mailto:advisoryprocedure@cbcommercial.it), o all'indirizzo pec [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it) e all'indirizzo pec [f15.2010chieti@pecfallimenti.it](mailto:f15.2010chieti@pecfallimenti.it) unitamente alla seguente documentazione : a) copia del presente DISCIPLINARE, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato; b) DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA, siglata in ogni sua pagina, nonché sottoscritta per esteso in calce dal soggetto interessato, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore (il modello di dichiarazione è scaricabile dal sito dell'*advisor*); c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta sia presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente); d) visura di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero visura o attestazione rilasciate dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche); e) procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente); f) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni; nonché g) AUTODICHIARAZIONE dell'offerente di non essere sottoposto a

procedure concorsuali.

6.4 L'ADVISOR COMMERCIALE, esaminata la documentazione pervenuta, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà agli INTERESSATI ACCREDITATI la relativa comunicazione di ammissione alla DATA ROOM per svolgere la *due diligence*, contenente un *link* dedicato.

## **7. DUE DILIGENCE, DATA ROOM E SOPRALLUOGHI**

7.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella DATA ROOM, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso gli IMMOBILI, da concordare con l'ADVISOR COMMERCIALE, previa richiesta a mezzo email.

7.2 La consultazione della DATA ROOM ed i sopralluoghi degli IMMOBILI saranno consentiti, fino al giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI, ai soli INTERESSATI ACCREDITATI, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.

7.3 La DATA ROOM verrà chiusa alle ore 18.00 del giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI.

7.4 Tutte le informazioni contenute nella DATA ROOM dovranno essere autonomamente verificate dagli INTERESSATI ACCREDITATI. Il FALLIMENTO, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo propri e dell'ADVISOR COMMERCIALE, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione inserita nella data room, fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma agli INTERESSATI ACCREDITATI, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente PROCEDURA COMPETITIVA; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

7.5 Fino alla chiusura della DATA ROOM, gli INTERESSATI ACCREDITATI potranno far pervenire all'ADVISOR COMMERCIALE eventuali richieste di chiarimenti ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati.

## **8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VINCOLANTE**

8.1 L'OFFERTA VINCOLANTE dovrà essere presentata secondo le previsioni contenute nel presente DISCIPLINARE.

8.2 L'OFFERTA VINCOLANTE dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata, corriere o a mani, presso lo studio del NOTAIO DELEGATO entro le ore ed il giorno indicati nell'AVVISO. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

8.3 Il termine orario finale di presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI indicato nell'AVVISO è da considerarsi perentorio.

A tal fine faranno fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal NOTAIO DELEGATO, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della PROCEDURA COMPETITIVA.

8.4 Sulla busta contenente l'Offerta Vincolante dovrà essere apposta la dicitura "OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO DEL LOTTO N. \_\_\_\_\_ - FALLIMENTO NOVAFIN S.P.A. N. 15/2010"

## **9. CONTENUTO DELL'OFFERTA VINCOLANTE**

9.1 L'OFFERTA VINCOLANTE potrà essere formulata anche da persona fisica o giuridica straniera ma dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma

autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

9.2 L' OFFERTA VINCOLANTE dovrà riportare a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, anche telefax o e-mail dell'offerente;

- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione di visura camerale, o suo equipollente estero, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'OFFERTA VINCOLANTE ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale (che dovrà essere parimenti allegata);

- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'OFFERTA VINCOLANTE, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente DISCIPLINARE;

- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per il FALLIMENTO.

9.3 L'OFFERTA VINCOLANTE dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 10 del presente DISCIPLINARE.

## **10. CONDIZIONI DELL'OFFERTA VINCOLANTE**

L'OFFERTA VINCOLANTE si intende formulata alle seguenti condizioni.

10.1 Il contratto di compravendita degli IMMOBILI con contestuale ed integrale pagamento del prezzo al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

10.2 La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

10.3 Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, tra i quali, esemplificativamente gli oneri, anche fiscali, e gli onorari notarili per la redazione del verbale di aggiudicazione, la stipula del contratto di compravendita e la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art.108 comma 2 l. fall., nonché una quota della PROVVISORIE pari al 3%, oltre Iva, calcolata sul prezzo di vendita in caso di alienazione sino ad un valore massimo di euro 500.000,00 pari al 2%, oltre Iva, calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra euro 500.000,00 ed euro 3.000.000,00.

Tale quota sarà dovuta dall'aggiudicatario anche nell'ipotesi in cui il medesimo non abbia inviato la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE per l'accesso alla DATA ROOM, né svolto sopralluoghi o altre eventuali attività di *due diligence* con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE. La Provvisoria maturerà solo in caso di stipula del contratto di vendita e dovrà essere corrisposta secondo le modalità e i tempi indicati dall'ADVISOR COMMERCIALE con comunicazione da inviarsi almeno 10 giorni prima della data fissata per la stipula dell'ATTO.

10.4 Il FALLIMENTO in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la PROCEDURA COMPETITIVA, ai sensi dell'art. 107 l. fall., senza che gli offerenti né l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti e dell'eventuale aggiudicatario ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà da parte del FALLIMENTO.

10.5 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente

DISCIPLINARE, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

10.6 Per quanto concerne gli immobili, essi vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

10.7 Attenzione: si invita a svolgere riscontri in merito alle eventuali difformità tra lo stato di fatto ed i permessi a costruire. La circostanza è di particolare rilievo poiché la natura degli abusi edilizi può comportare, in riferimento agli immobili interessati, il difetto delle qualità necessarie per assolvere alla loro naturale funzione economico sociale e/o in quanto può risulterne compromessa la destinazione all'uso. In relazione a tali notevoli circostanze, delle quali si è comunque tenuto conto nella valutazione del bene e nella conseguenziale formazione del prezzo base d'asta, gli interessati sono invitati ad acquisire tutte le necessarie informazioni mediante consultazione delle allegatte relazioni peritali redatte dall'ing. Luigi Cerasoli, costituenti parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Per l'effetto, la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti.

10.8 Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

## **11. CAUZIONE**

11.1 All'OFFERTA VINCOLANTE dovranno essere allegati uno o più disegni circolari non trasferibili intestati al "FALLIMENTO NOVAFIN S.P.A. N. 15/2010" di importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE. L'importo dovuto a titolo di CAUZIONE potrà essere anche versato mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al Fallimento, i cui riferimenti IBAN saranno forniti su richiesta del soggetto interessato, con data valuta non successiva al termine per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI. All'apertura della busta contenente la propria OFFERTA VINCOLANTE l'offerente che abbia versato la CAUZIONE mediante bonifico dovrà produrre al NOTAIO DELEGATO la documentazione attestante l'esecuzione dell'operazione di bonifico con indicazione dei relativi riferimenti (CRO o similari); in mancanza, l'OFFERTA VINCOLANTE non sarà considerata valida.

11.2 Le somme versate a titolo di CAUZIONE dall'aggiudicatario potranno essere impiegate per il pagamento degli oneri, anche notarili e fiscali, e delle spese di vendita a carico del medesimo aggiudicatario, compresa la quota della PROVVIGIONE nella misura sopra indicata. Il FALLIMENTO potrà richiedere l'integrazione della CAUZIONE, prima della stipula dell'atto di compravendita ovvero dell'atto di accertamento di verificata condizione sospensiva, qualora insufficiente per far fronte agli oneri fiscali e notarili, ovvero alle altre spese necessarie per la stipula.

## **12. APERTURA DELLE BUSTE**

12.1 L'apertura delle buste contenenti le OFFERTE VINCOLANTI avverrà presso lo studio del NOTAIO DELEGATO nella data indicata nell'AVVISO DI VENDITA pubblicato secondo le previsioni del presente DISCIPLINARE.

12.2 Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla GARA tra gli offerenti, con rilanci minimi non inferiori alle seguenti somme:

- Lotto n. 6: euro 5.000,00 (euro cinquemila/00);
- Lotto n. 8: euro 3.000,00 (euro tremila/00);
- Lotto n. 10 (già lotto n. 9.2): euro 1.000,00 (euro mille/00);
- Lotto n. 11 (già lotto n. 9.3): euro 1.000,00 (euro mille/00);
- Lotto n. 12 (già lotto n. 9.4): euro 1.000,00 (euro mille/00);
- Lotto n. 14 (già lotto n. 12): euro 3.000,00 (euro tremila/00).

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della GARA o dall'ultima offerta in aumento valida, il NOTAIO DELEGATO aggiudicherà gli IMMOBILI in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide contenenti l'indicazione del medesimo prezzo, in mancanza di offerte in aumento si procederà all'aggiudicazione in favore di chi abbia presentato l'OFFERTA VINCOLANTE per primo; a tale fine farà fede la data e l'orario di arrivo dell'OFFERTA VINCOLANTE, come registrata dal NOTAIO DELEGATO.

Con riferimento al Lotto n. 6 e al Lotto n. 14 (già Lotto 12), si precisa che i soggetti ammessi alla gara, ivi compresi i soggetti che hanno presentato le offerte irrevocabili di acquisto poste a base d'asta, potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori ai suddetti importi. I lotti, in caso di esito infruttuoso, saranno aggiudicati a coloro che hanno previamente presentato offerte irrevocabili di acquisto, i cui importi sono stati posti a base d'asta.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'OFFERTA VINCOLANTE; nell'ipotesi di versamento della CAUZIONE mediante bonifico, la restituzione avverrà previa emissione del relativo mandato da parte del Giudice Delegato, nei tempi tecnici necessari.

12.3 Il NOTAIO DELEGATO redigerà apposito verbale nel quale verrà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura e della conformità dei medesimi alle prescrizioni del presente DISCIPLINARE, delle offerte di acquisto pervenute, dello svolgimento della gara con indicazione delle offerte in aumento, e dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

Il verbale redatto dal NOTAIO DELEGATO non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

12.4 Tutte le imposte, i diritti ed i compensi notarili inerenti il verbale redatto dal NOTAIO DELEGATO e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

### **13. VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO**

13.1 L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO NOVAFIN S.P.A. N. 15/2010" o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al FALLIMENTO, i cui riferimenti IBAN saranno forniti su richiesta, entro il termine di 90 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

13.2 Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente



perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il Giudice Delegato ne dichiarerà la decadenza, disporrà la perdita della CAUZIONE e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c. Il FALLIMENTO potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare gli IMMOBILI al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato. In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla CAUZIONE incamerata, risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

#### **14. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

14.1 Il contratto di compravendita e di cessione verrà stipulato, entro il termine di quindici giorni dal versamento del saldo prezzo.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, presso il NOTAIO DELEGATO.

14.2 Dopo l'integrale versamento del prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sugli IMMOBILI, ai sensi dell'art. 108 L.F.

14.3 Tutte le spese, compresi gli oneri fiscali e notarili per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **15. ULTERIORI ONERI A CARICO DEGLI OFFERENTI**

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione e svolgere ogni opportuna disamina, analisi e valutazione, sotto ogni profilo degli IMMOBILI in vendita, nonché di tutta la relativa documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma o dai medesimi acquisita anche al di fuori della DATA ROOM, fermo l'esonero del FALLIMENTO da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa, come già indicato al precedente art.7.4.

#### **16. FACOLTÀ DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED OFFERTE IN AUMENTO**

16.1 Il FALLIMENTO, in ogni momento della PROCEDURA COMPETITIVA e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

16.2 In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4 l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni all'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento, formulata secondo le previsioni dei precedenti artt. 9 e 10 in quanto compatibili, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, corredata da CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui al precedente art.11.1, il Curatore potrà sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, il Curatore provvederà a convocare, mediante comunicazione pec all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE VINCOLANTI, l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA, per lo svolgimento di una NUOVA GARA presso il NOTAIO DELEGATO; la NUOVA GARA avrà luogo con prezzo base

corrispondente all'offerta in aumento, quella più alta nell'ipotesi di pluralità di offerte, secondo le modalità previste agli artt. 12.2, 12.3 e 12.4 del presente Disciplinare, in quanto compatibili.

16.3 Nell'ipotesi di offerta in aumento il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto del nuovo aggiudicatario dovrà intendersi fissato in 180 giorni dalla nuova aggiudicazione.

## **17. DISPOSIZIONI GENERALI**

17.1 La PROCEDURA COMPETITIVA è regolata dal presente DISCIPLINARE che potrà essere oggetto di integrazioni o modifiche fino alla chiusura della DATA ROOM; le eventuali integrazioni o modifiche al DISCIPLINARE verranno inserite nella DATA ROOM e ne verrà data comunicazione agli INTERESSATI ACCREDITATI a mezzo pec o, in mancanza, email, all'indirizzo indicato nella MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

17.2 La presente PROCEDURA COMPETITIVA non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

17.3 Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI) e del Regolamento UE 2016/679 (GENERAL DATA PROTECTION REGULATION); il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura fallimentare.

## **18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

18.1 L'intera PROCEDURA COMPETITIVA ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

18.2 Per ogni controversia relativa al presente DISCIPLINARE, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Chieti.

Roma-Chieti, 14/06/2022

Il Curatore

Avv. Giuseppina Ivone

