

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**Sezione Fallimentare**  
**FALLIMENTO VERDE S.R.L. N. 16/2010**  
Giudice Delegato: dott. Marcello Cozzolino  
Curatore: avv. Giuseppina Ivone

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE MEDIANTE  
CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE  
DI SOGGETTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO, IN SUCCESSIVA PROCEDURA  
COMPETITIVA**

(in breve “*Disciplinare di vendita*”)

**1. PREMESSA**

Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 16/2010 di “Verde s.r.l.” (la Procedura), finalizzate alla liquidazione dell’attivo, il presente “*Disciplinare di vendita*”, regola le attività volte all’alienazione di un Complesso immobiliare costituito da un fabbricato, già adibito a struttura psico-riabilitativa, sito in Chieti, alla Via Picena n. 12, con annessi due terreni della superficie complessiva di 810 mq, in unico lotto, mediante l’iniziale espletamento di una preliminare consultazione di mercato, finalizzata a verificare il concreto interesse del mercato all’acquisto dello stesso, attraverso l’identificazione di soggetti interessati all’acquisto ed una fase successiva volta a consentire ai soggetti interessati la partecipazione ad una fase competitiva in senso stretto, ai sensi degli artt. 106 e 107 l.fall., senza determinazione di un prezzo minimo.

**2. IL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Oggetto della vendita è il complesso immobiliare sito in Chieti, alla Via Picena n. 12, così composto:

- fabbricato censito nel NCEU al foglio di mappa 37 con numero di particella 219 (PT-S1-1-S2-2), cat. D/2 rendita euro 37.013,43 (classe energetica dell’edificio: G – indice di prestazione energetica 31,3 Kwh/m2);
- terreno urbano avente superficie di metri quadrati duecentottanta (mq. 280) contraddistinto nel Catasto Terreni al foglio 37, particella 653, seminativo arborato di 2<sup>^</sup> are 2.80 euro 1,88/1,45;
- terreno urbano avente superficie di metri quadrati cinquecentotrenta (mq. 530) contraddistinto nel Catasto Terreni al foglio 37, particella 654, orto irriguo di 2<sup>^</sup> are 5.30 euro 8,70/5,61.

Per una più esaustiva descrizione del complesso immobiliare si rinvia alla documentazione ipocatastale, alla relazione notarile ed all’ulteriore documentazione contenuta nella *data room* (di cui al successivo art. 4) allestita dall’Advisor Commerciale, società Realty Advisory S.p.A., esclusivista per l’Italia del marchio Coldwell Banker Commercial, 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 via Manfredo Camperio, 10 – 00154 Milano, affidataria in esclusiva dell’incarico per la commercializzazione del predetto compendio immobiliare e della procedura competitiva di liquidazione regolata dal presente Disciplinare.

**3. FASE PRELIMINARE: PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A PARTECIPARE ALLA VENDITA COMPETITIVA**

La prima fase della procedura è volta ad acquisire manifestazioni di interesse sull’Immobile descritto compiutamente nell’ Invito ad Offrire, nel termine e alle condizioni ivi indicate.

Nel termine indicato nell’ Invito ad Offrire , che in questa prima fase sarà contenuto nel termine di trenta giorni dalla sua pubblicazione, ciascun interessato dovrà far pervenire una manifestazione di interesse, siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dalla persona fisica interessata o, in caso di soggetto munito di personalità giuridica, dal legale rappresentante pro tempore, e trasmessa all’Advisor Commerciale e alla Procedura, all’indirizzo [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it) e all’indirizzo pec [f16.2010chieti@pecfallimenti.it](mailto:f16.2010chieti@pecfallimenti.it); in subordine, qualora i mittenti della manifestazione di interesse non fossero muniti di PEC, mediante lettera

raccomandata A.R. e/o per corriere, recante all'esterno, oltre la denominazione sociale del soggetto e il riferimento "RISERVATA" la medesima dicitura "Manifestazione di interesse" indirizzata a Fallimento Verde s.r.l., presso il Curatore avv. Giuseppina Ivone, Piazza Cavour 17, Roma, 00193.

#### 4. LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di Interesse dovrà riportare quale suo contenuto minimo la seguente documentazione ed informativa:

- (i) i dati identificativi completi del/dei soggetto/i interessato/i;
- (ii) l'indicazione dei recapiti presso i quali il soggetto che manifesta interesse intende ricevere ogni comunicazione relativa al Processo Competitivo, ossia indirizzo, numero di telefono, indirizzo di posta elettronica certificata ed ordinaria del soggetto interessato o del soggetto eventualmente da questi delegato;
- (iii) un'espressa dichiarazione di integrale, irrevocabile, ed incondizionata accettazione dei termini e delle condizioni dell'Invito e del Disciplinare, allegando il Disciplinare siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e condizioni ivi indicati;
- (iv) l'impegno di riservatezza (l'"Impegno di Riservatezza") di contenuto identico a quello standard disponibile sul sito [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it) riprodotto su carta intestata del soggetto interessato e debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce;
- (v) l'informativa sul trattamento dei dati dell'interessato (l'"Informativa sul trattamento dei dati"), disponibile sul sito [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it) debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce;
- (vi) copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica interessata e, in caso di persona giuridica interessata:
  - i) copia della visura ordinaria del Registro Imprese,
  - ii) copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

Tutti i documenti che sono allegati alla Manifestazione di Interesse dovranno essere siglati in ogni pagina.

#### 5. FASE DI DUE DILIGENCE E DI RICEVIMENTO DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

A coloro che, previo accertamento dei requisiti, abbiano correttamente formulato la Manifestazione di Interesse, ed inviato l'Impegno di Riservatezza e l'Informativa sul trattamento dei dati siglati e firmati in originale, sarà consentito, per un periodo di 30 (trenta) giorni decorrente dalla data che verrà debitamente comunicata dalla Procedura (il "Periodo di Svolgimento della Due Diligence"), lo svolgimento della Due Diligence tramite ingresso a una *virtual data room* (la "Data Room") all'uopo allestita in forma elettronica e con accesso tramite il seguente link dedicato per l'abilitazione alla consultazione dei documenti: <https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-16-2010-verde-srl>.

L'accesso alla Data Room non comporta alcun impegno a presentare offerta irrevocabile di acquisto.

Il testo dell'Impegno di Riservatezza, l'Informativa sul trattamento dei dati, il Disciplinare ed il Regolamento di Data Room saranno messi a disposizione sul sito dell'Advisor [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it).

#### 6. ACQUISIZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E INDIVIDUAZIONE DELLA OFFERTA DA PORRE A BASE DI PROCEDURA COMPETITIVA

I soggetti ammessi alla *Due Diligence* potranno formulare alla Procedura, all'indirizzo pec [f16.2010chieti@pecfallimenti.it](mailto:f16.2010chieti@pecfallimenti.it) e all'indirizzo pec [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it), una offerta irrevocabile di acquisto vincolante entro i successivi 15 (quindici) giorni dal termine ultimo del Periodo di Svolgimento della Due Diligence ("Termine di Presentazione della Offerta irrevocabile di acquisto"), assistita da cauzione pari al 10% dell'importo offerto da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile all'ordine del Fallimento Verde S.r.l. n. 16/2010,

oppure mediante bonifico bancario che sarà comunicato, su richiesta, dall'Advisor.

La Offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere mantenuta ferma e irrevocabile per 180 (centottanta) giorni decorrenti dal Termine di Presentazione della Proposta Vincolante.

Allo scadere del termine di Presentazione delle Offerte, nei successivi tre giorni il Curatore, con l'assistenza dell'Advisor individuerà la Offerta irrevocabile da porre a base di procedura competitiva volta alla presentazione di offerte migliorative.

La individuazione sarà effettuata sulla base del criterio del maggior prezzo offerto, restando inteso che il Curatore potrà astenersi dal dare ulteriore corso al procedimento, ove l' Offerta pervenuta sia ritenuta, ad insindacabile giudizio del Curatore, non congrua.

#### 7. PROCEDURA VOLTA ALLA ACQUISIZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

L'Offerta irrevocabile individuata sarà posta alla base di una procedura competitiva strutturata nella forma dell'invito a formulare offerte di acquisto migliorative rispetto a quella ricevuta, in seno alla quale procedura il prezzo indicato nell'Offerta costituirà il prezzo base d'asta d'acquisto.

La procedura di vendita dovrà pertanto essere avviata dall'Advisor sulla base della Offerta e svolta secondo modalità e criteri analiticamente dettagliati nel presente Disciplinare, al successivo art. 8.

Lo schema di riferimento è quello della vendita senza incanto da svolgersi davanti a notaio incaricato dalla procedura, che si indica nel Notaio Carlo Pretaroli, con Studio in Chieti, alla Via Arniense n. 56 e si espletterà in data 20 febbraio 2023 alle ore 9,30.

Il termine di presentazione delle Offerte è il giorno 19 febbraio 2023 alle ore 12,00.

Per partecipare si richiede il deposito nel termine stabilito nel bando di una offerta migliorativa irrevocabile di partecipazione alla gara per l'acquisto dell'immobile sito in Chieti, via Picena 12, la quale deve essere contenuta in busta chiusa indirizzata con le seguenti parole "OFFERTA MIGLIORATIVA DI ACQUISTO RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN CHIETI via Picena 12 – Fallimento Verde s.r.l.

Per essere presa in considerazione l'offerta deve essere 1) necessariamente in aumento rispetto al Prezzo Base d'asta di acquisto; 2) presentata nei termini indicati nell'Invito; 3) essere conforme alle condizioni indicate nel presente Disciplinare; 4) essere dichiarata irrevocabile.

Ove non risulti pervenuta alcuna Offerta migliorativa valida, il Curatore procederà alla aggiudicazione in favore del soggetto che ha già presentato l'Offerta il cui prezzo è posto a base d'asta.

Ove pervengano una o più Offerte migliorative valide, si svolgerà avanti al Notaio incaricato una gara tra tutti coloro che avranno presentato Offerte migliorative e alla quale sarà tenuto a partecipare anche l'Offerente, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto all'Offerta migliorativa di importo più elevato, con rilanci non inferiori all'importo di euro 10.000,00. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto a cura del Notaio incaricato. In assenza di offerte palesi in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio incaricato disporrà l'aggiudicazione in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

La stessa Offerente è ammessa alla presentazione di Offerta migliorativa, con la conseguenza che troverà integrale applicazione, per tale ultima proposta, la disciplina prevista nel presente Disciplinare.

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 all'immobile interessato, il difetto delle qualità necessarie per assolvere alla loro naturale funzione economico sociale e/o in quanto può risultarne 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 della virtual data room allestita

dall'Advisor, in particolare alla relazione peritale redatta dal Geom. Roberto Marino e successiva integrazione, costituenti parte integrante e sostanziale del presente Disciplinare.

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.

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.

#### 8. ACCESSO ALLA DATA ROOM, SOPRALLUOGHI ED EVENTUALI ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE

I soggetti interessati a seguito della compilazione e sottoscrizione della Manifestazione di Interesse comprensiva degli allegati richiesti, potranno accedere alla virtual data room allestita dall'Advisor e richiedere sopralluoghi.

La due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella data room, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso il Complesso immobiliare, da concordare con l'Advisor, previa richiesta a mezzo email.

La consultazione della data room ed i sopralluoghi del Complesso immobiliare saranno consentiti, fino al giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle offerte migliorative, ai soli soggetti interessati accreditati, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.

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 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 ai soggetti accreditati, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente procedura di vendita; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

Fino alla chiusura della data room, i soggetti interessati accreditati potranno far pervenire all'Advisor eventuali richieste di chiarimenti ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati; le comunicazioni di riscontro e le eventuali integrazioni della documentazione saranno inserite nella data room in un'apposita sezione "Q & A", previa eliminazione dei riferimenti al soggetto richiedente e messe a disposizione di tutti gli altri soggetti accreditati.

#### 9. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

L'offerta migliorativa dovrà essere presentata secondo le previsioni contenute nel presente Disciplinare, che di seguito si riassumono:

- l'offerta migliorativa dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata, corriere o a mani, presso lo studio del Notaio Carlo Pretaroli in Chieti, Via Arniense n. 56, entro le ore ed il giorno indicati nel precedente art. 7. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta;

- il termine orario finale di presentazione delle Offerte indicato nel predetto art. 7 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;

- sulla busta contenente l'Offerta migliorativa dovrà essere apposta la dicitura "OFFERTA MIGLIORATIVA DI ACQUISTO - FALLIMENTO VERDE S.R.L. N. 16/2010".

#### 10. CONTENUTO DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

L'Offerta migliorativa 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.

L'offerta migliorativa dovrà riportare:

- 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 certificato o visura camerale, o suo equipollente estero, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'Offerta 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 migliorativa, 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;
- l'Offerta migliorativa dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 1a del presente Disciplinare.

#### 11. CONDIZIONI DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

11.1 L'Offerta migliorativa si intende formulata alle seguenti condizioni.

- a) Il contratto di compravendita del Complesso immobiliare 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;
- b) 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;
- c) 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 la provvigione che l'aggiudicatario dovrà riconoscere all'Advisor, in misura da calcolarsi in ragione percentuale sul prezzo di aggiudicazione (suddiviso per scaglioni e per importi decrescenti), pari al
  - 5% oltre Iva, fino ad euro 500.000,00;
  - 3% oltre Iva, per l'eventuale quota del prezzo superiore ad euro 500.000,00.

Tale quota sarà dovuta dall'aggiudicatario anche nell'ipotesi in cui il medesimo non abbia effettuato l'accesso alla data room, né svolto sopralluoghi o altre eventuali attività di *due diligence* con l'ausilio dell'Advisor.

- d) 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;

- e) in mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. Nell'ipotesi in cui l'Offerta venga formulata per persona da nominare, il procuratore che sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dalla aggiudicazione dovrà comunicare i dati della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta nonché trasmettere o depositare presso lo studio del Notaio Delegato, negli orari d'ufficio, lo specifico mandato conferito al medesimo prima della presentazione dell'Offerta mediante atto con sottoscrizione autenticata. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore;
- f) non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita;
- g) il Complesso immobiliare viene venduto con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsivoglia garanzia di legge, se non quella del titolo di proprietà, e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fallimento ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- h) la sottoscrizione dell'Offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del Complesso immobiliare;
- i) 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 dal FALLIMENTO - nonché di 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 base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/1985 e 46 del D.P.R. n. 380/2001.

11.2 I rilanci in sede di procedura competitiva sono stabiliti nella misura di euro 5.000,00.

## 12. AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "*FALLIMENTO VERDE S.R.L. N. 16/2010*" 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.

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 il Complesso immobiliare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato o, al soggetto che abbia offerto nella fase dei rilanci l'importo più alto dopo quello dell'aggiudicatario. 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.

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

Il contratto di compravendita e di cessione verrà stipulato, entro il termine di 90 giorni dalla aggiudicazione provvisoria, presso il Notaio delegato, dott. Carlo Pretaroli, con studio in Chieti alla Via Arniense n. 56.

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 sul Complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 108 l.fall.

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

#### 14. 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 del Complesso immobiliare 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.

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

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.

In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4 e 108, comma 1 l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dal deposito del verbale d'asta, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento, formulata secondo le previsioni del presente Disciplinare di vendita, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, 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, 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 dal presente Disciplinare.

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

#### 16. GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Per quanto concerne infine la pubblicità della gara, sin dalla fase dell'Invito a presentare manifestazioni di interesse, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero, sul un 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), sul sito della procedura [www.fallimentovillapini.it/sito](http://www.fallimentovillapini.it/sito) e sul sito dell'Advisor Commerciale <https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-16-2010-verde-srl>.

La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità, anche mediante pubblicazione dell'Invito su altri siti a diffusione nazionale o regionale ovvero su altri mezzi ritenuti idonei.

#### 17. DISPOSIZIONI GENERALI

La procedura di vendita 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 ai soggetti accreditati a mezzo pec o, in mancanza, email, all'indirizzo indicato nella Manifestazione di interesse.

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.

La presente procedura competitiva, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né 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), né impegna in alcun modo il Curatore Fallimentare a contrarre con gli offerenti.

18. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

L'intera procedura di vendita competitiva ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana. 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, 27 ottobre 2023

Il curatore fallimentare  
Avv. Giuseppina Ivone

