

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
FALLIMENTO N. 25/2011 "LE CANNELLE S.R.L."
GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCELLO COZZOLINO
CURATORE AVV. GIUSEPPINA IVONE

**"DISCIPLINARE DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI L'AQUILA"**

1. PREMESSA

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita in unico lotto del COMPLESSO IMMOBILIARE 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), iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e numero di iscrizione 08117460967, e presso la C.C.I.A.A. di Milano con il numero Repertorio Economico Amministrativo MI - 2003864, con sede in Milano Via Manfredo Camperio n. 10, affidataria in esclusiva dell'incarico per la commercializzazione del COMPLESSO IMMOBILIARE 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 5% 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.

COMPLESSO IMMOBILIARE: indica il complesso immobiliare ubicato in Comune di L'Aquila, contraddistinto nel catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 93, Particella 89:

- Subalterno 12 (PT) bene comune non censibile;
- Subalterno 13 – Categoria F/3 – sprovvisto di rendita;
- Subalterno 14 – Categoria D/7 – rendita euro 4.364,00;
- Subalterno 15 – Categoria D/7 – rendita euro 3.780,00;

e nel catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 93, P.lla 286 (are 0,48), P.lla 287 (are 2,13) e P.lla

288 (are 6,95).

Per una più esaustiva descrizione del COMPLESSO IMMOBILIARE si 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, tra l'altro, ed a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riferimento al COMPLESSO IMMOBILIARE: l'elaborato peritale di stima redatto dall'Ing. Quattrini, la documentazione afferente il procedimento amministrativo "USRA n. 7882 del 2.9.2021 AQ-BCE-61375, Comune di L'Aquila" per l'approvazione del progetto di ricostruzione e l'erogazione del finanziamento pubblico, nonché l'eventuale ulteriore documentazione informativa e/o illustrativa predisposta dall'ADVISOR COMMERCIALE.

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 <https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-25-2011-le-cannelle-s-r-l/> del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.cbcommercial.it, sottoscritta dai soggetti interessati e trasmessa, unitamente alla MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, per accedere alla data room, richiedere sopralluoghi del COMPLESSO IMMOBILIARE 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 Le Cannelle s.r.l. n. 25/2011 dichiarato con sentenza del Tribunale di Chieti del 19 luglio 2011.

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 del COMPLESSO IMMOBILIARE 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, email e/o pec, anche, eventualmente, di un domiciliatario, come da modello disponibile sulla pagina dedicata <https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-25-2011-le-cannelle-s-r-l/> del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.cbcommercial.it, trasmessa dai soggetti interessati per essere accreditati ed accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi del COMPLESSO IMMOBILIARE o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione.

NOTAIO DELEGATO: indica il Notaio Dott. Carlo Pretaroli, presso lo studio 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 del COMPLESSO IMMOBILIARE 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 del COMPLESSO IMMOBILIARE, 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 del COMPLESSOIMMOBILIARE

PROCEDURA COMPETITIVA: indica la procedura competitiva di vendita del COMPLESSO IMMOBILIARE regolata dal presente DISCIPLINARE.

PROVVIGIONE: indica il compenso dovuto all'ADVISOR COMMERCIALE, e che costituisce onere per lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, a carico dell'AGGIUDICATARIO, pari al:

- i) 2,5% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore inferiore ad euro 500.000,00;
- ii) 2% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra euro 500.000 e 1 milione;
- iii) 1,5% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra 1 e 5 milioni;
- iv) 1% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore superiore a 5 milioni.

3. OGGETTO DELLA VENDITA

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita in un unico lotto del COMPLESSO IMMOBILIARE

4. PREZZO BASE

Il PREZZO BASE è fissato in € 3.220.312,50 (euro tremilioniduecentoventimilatrecentododici/50).

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 sito di pubblicità www.fallcoaste.it, autorizzato dal Ministero della Giustizia, oltre pubblicizzazione sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.cbcommercial.it. La pubblicazione dell'AVVISO DI VENDITA sui portali suindicati potrà essere corredata dal presente DISCIPLINARE e dagli elaborati peritali di stima del COMPLESSO IMMOBILIARE.

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) formulata da soggetto che alla data di presentazione della medesima, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, o sia assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva; ii) presentata per persona da nominare; iii) redatta in lingua diversa da quella italiana; iv) 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 email dedicato advisoryprocedure@cbcommercial.it, o all'indirizzo pec cbcommercial@legalmail.it e all'indirizzo pec f25.2011chieti@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) valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato 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 il COMPLESSO IMMOBILIARE, da concordare con l'ADVISOR COMMERCIALE, previa richiesta a mezzo e-mail.

7.2 La consultazione della DATA ROOM ed i sopralluoghi del COMPLESSO IMMOBILIARE 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, con preavviso di almeno 72 ore.

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; 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 INTERESSATI ACCREDITATI.

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 - FALLIMENTO LE CANNELLE S.R.L. N. 25/2011"

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:

- 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 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 IRREVOCABILE e l'OFFERTA IRREVOCABILE MIGLIORATIVA si intendono formulate alle seguenti condizioni.

10.1. Il contratto di compravendita del COMPLESSO IMMOBILIARE, con contestuale ed integrale pagamento del prezzo al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, potrà essere stipulato entro il termine di 270 (duecento) giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, a semplice richiesta dell'aggiudicatario (primo termine).

10.2. Decorso tale termine (primo termine):

a. ove l'iter concessivo del contributo pubblico pendente presso l'U.S.R.A. (di cui al protocollo pratica n. AQ BCE 61375 del 2.09.2021) non si sia definito o detto contributo sia definitivamente concesso per un importo pari o inferiore all'80% della misura provvisoriamente stabilita, a semplice richiesta dell'aggiudicatario – da formulare nei 15 giorni successivi (secondo termine) allo spirare del primo termine – le parti saranno sciolte da ogni obbligo reciproco derivante dall'aggiudicazione e il FALLIMENTO restituirà la caparra incassata;

b. ove l'iter concessivo del contributo pubblico di cui sopra si sia definito e detto contributo sia definitivamente concesso per un importo comunque superiore all'80% rispetto alla misura provvisoriamente stabilita, a semplice richiesta del FALLIMENTO – da formulare nei 15 giorni successivi (secondo termine) allo spirare del primo termine – l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare il contratto di compravendita del COMPLESSO IMMOBILIARE, con contestuale ed integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale;

c. in caso di inerzia delle parti protratta oltre il termine di 15 giorni (secondo termine) decorrenti dallo spirare del primo termine, queste saranno sciolte da ogni obbligo reciproco derivante dall'aggiudicazione ed il FALLIMENTO restituirà la caparra incassata.

10.3. 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.

10.4. Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successivi 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 sopra indicata. 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.

10.5. 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.

10.6. L'offerente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, nei suoi confronti non è in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure

concorsuali, o delle nuove procedure disciplinate dal Codice della Crisi e dell'Insolvenza di cui al d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (in attuazione della L. 19 ottobre 2017, n. 155 aggiornato con modifiche dal d.lgs. 17 giugno 2022, n. 83), e non è assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.

10.7. 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 IRREVOCABILE MIGLIORATIVA 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 Curatore, negli orari d'ufficio, lo specifico mandato conferito al medesimo prima della presentazione dell'OFFERTA IRREVOCABILE MIGLIORATIVA mediante atto con sottoscrizione autenticata. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

10.8. Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente DISCIPLINARE DI VENDITA, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

10.9. 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.

10.10. La sottoscrizione dell'OFFERTA IRREVOCABILE o della OFFERTA IRREVOCABILE MIGLIORATIVA implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del COMPLESSO IMMOBILIARE.

10.11. 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. CAUZIONE

11.1 All'OFFERTA VINCOLANTE dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al "*FALLIMENTO LE CANNELLE SRL N. 25/2011*" di importo complessivamente pari al 5% 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 In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'OFFERTA

VINCOLANTE, la CAUZIONE dovrà essere integrata, entro 3 giorni, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione.

11.3 In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della CAUZIONE ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente. In tale ultima ipotesi anche il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione.

11.4 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 nelle misure indicate al precedente art. 2. 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.

12.3 Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla GARA tra gli offerenti, con rilancio minimo di € 20.000,00 (euro ventimila/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 il COMPLESSO IMMOBILIARE 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.

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.

12.4 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.

12.5 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 CASA DI CURA LE CANNELLE S.R.L. N. 25/2011", o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al FALLIMENTO, i cui riferimenti IBAN saranno forniti su richiesta, secondo i seguenti termini: entro il termine di 270 (duecentosettanta) giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, nel caso in cui l'aggiudicatario eserciti l'opzione di cui al

precedente articolo 10.1. entro lo spirare del primo termine; ovvero entro il termine di 15 giorni successivi (secondo termine) allo spirare del primo termine, nelle ipotesi di cui ai precedenti articoli 10.2.a. e 10.2.b.

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 il COMPLESSO IMMOBILIARE al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato, la cui CAUZIONE sarà quindi trattenuta sino alla data della stipula del contratto di compravendita di cui al successivo articolo 14. In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla CAUZIONE confiscata, 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, allo spirare dei termini previsti dai precedenti articoli 10.1. ovvero 10.2., presso ed a cura del 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 sul COMPLESSO IMMOBILIARE, 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 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 e dell'ADVISOR COMMERCIALE 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. 12.3, 12.4 e 12.5 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 300 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, e-mail, 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. 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, 31 gennaio 2024

Il Curatore Fallimentare

Avv. Giuseppina Ivone

