

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 24/2008 “CASAMERCATO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. CLAUDIO TEDESCHI**  
**LIQUIDATORI GIUDIZIALI: AVV. GIUSEPPINA IVONE, DOTT. ROBERTO FALCONE**

**“DISCIPLINARE DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DEGLI  
IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI ALSENO (PC) E DI CAVA MANARA (PV)**

**1. PREMESSA**

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita, per singoli Lotti, degli IMMOBILI acquisiti al Concordato Preventivo della Casamercato s.r.l. in liquidazione n. 24/2008, siti nei Comuni di Alseno e Cava Manara, 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 Iscritta al Registro delle Imprese al numero 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 oggetto 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 CONCORDATO PREVENTIVO nelle ipotesi previste dal presente DISCIPLINARE.

**IMMOBILI**: indica gli immobili acquisiti alla procedura concordataria oggetto della presente vendita, per singoli lotti, così identificati:

**LOTTO N. 1 (Denominato ‘Complesso Alseno’)**: complesso immobiliare ubicato in Comune di Alseno (PC), via Roma 118 e via 1° Maggio 2 e 8, costituito da un complesso commerciale censito al catasto fabbricati del Comune di Alseno al foglio 23, particelle 213 e 17, sub. 1, nonché in catasto terreni al foglio 23, particella 32, da un locale deposito (con accesso da via 1° Maggio, 2) censito al catasto fabbricati al foglio 23, particella 25, nonché in catasto terreni al foglio 23, particella 25 e da un locale deposito (con accesso da via 1° Maggio, 8) censito al catasto fabbricati al foglio 23, particella 175, nonché in catasto terreni al foglio 23, particella 175 (centro commerciale della superficie complessiva lorda di circa 41.681 mq). Il complesso produttivo principale consta di un edificio che si eleva verticalmente fuori terra con un piano ed un piano ammezzato, con annessa area scoperta ed altra area scoperta adibita a parcheggio.

Il Complesso Immobiliare è nella piena disponibilità della Procedura.

**LOTTO N. 2 (Denominato ‘Complesso Cava’)**: complesso immobiliare ubicato in Comune di Cava Manara (PV), località Tre Re, Strada Statale 35 dei Giovi, censito al catasto fabbricati del comune di Cava Manara al foglio 13, particella 1461 nonché in catasto terreni al foglio 13, particella 1461, già 13 (centro commerciale della superficie complessiva di circa 26.543 mq.).

Il complesso produttivo principale consta di un fabbricato commerciale ad uso esposizione, ufficio e magazzino, oltre ad area annessa scoperta pertinenziale attrezzata a parcheggio. Il Complesso Cava è stato concesso in locazione, ai sensi dell’art. 27 della legge 392/78, con contratto stipulato in data 23 dicembre 2009, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 2, in data 19.01.2010 (serie 3, n. 901). All’interno del centro commerciale, la società locatrice affitta a sua volta alcuni spazi (reparti) a BRICOFER ed IPERBIMBO. L’art. 3 del contratto di locazione prevede che “E’ vietata la sublocazione, sia totale che parziale, salvo le ipotesi espressamente previste dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978”.

Il Complesso Immobiliare è nella piena disponibilità della Procedura.

**LOTTO N. 3 (Denominato ‘Villa Alseno’)**: terreno ubicato in Comune di Alseno (PC), località Grattarolo, via Emilia 159, censito al catasto terreni del Comune di Alseno al foglio 23, particella 232, della superficie di circa 6.542 mq. catastali e soprastanti fabbricati consistenti in una abitazione in villa, censita al catasto fabbricati del Comune di Alseno al foglio 23, particella 232, subalterno 4, categoria A/8, della superficie complessiva coperta di circa 313 mq, un’abitazione rurale, censita al catasto fabbricati del Comune di Alseno al foglio 23, particella 232, subalterno 5, categoria A/6, della superficie complessiva coperta di circa 244 mq., un magazzino, censito al catasto fabbricati del Comune di Alseno al foglio 23, particella 232, subalterno 3, categoria C/2, della superficie complessiva coperta di circa 125 mq.;

Il complesso immobiliare consta: di una villa composta da piano terra, primo piano, sottotetto e piano interrato destinato a cantina, con annessa piscina esterna; di un’abitazione di tipo rurale e di un locale deposito; gli anzidetti immobili versano in cattivo stato di conservazione.

Allo stato attuale il complesso immobiliare è nella piena disponibilità della Procedura.

Per una più esaustiva descrizione degli IMMOBILI si rinvia alla documentazione ipocatastale, alla perizia di stima, alla relazione notarile ed all’ulteriore documentazione contenuta nella DATA ROOM.

**DATA ROOM**: indica la *data room* virtuale predisposta dal CONCORDATO PREVENTIVO, con l’ausilio dell’ADVISOR COMMERCIALE, che contiene, tra l’altro, ed a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riferimento agli IMMOBILI: la relazione ipocatastale redatta dal Notaio, l’elaborato peritale di stima redatto dall’Ing. Marcello Scifoni, nonché l’eventuale ulteriore documentazione informativa 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://www.cbcommercial.it/proprietari/immobili-concordato-casamercato/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.

**CONCORDATO PREVENTIVO**: indica il Concordato Casamercato s.r.l. in liquidazione n. 24/2008 omologato con decreto del Tribunale di Roma emesso in data 13.06.2009.

**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, email e/o pec, anche, eventualmente, di un domiciliatario, come da modello disponibile sulla pagina dedicata 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. Andrea Mosca, con studio in Roma, via Ennio Quirino Visconti n. 99.

**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 MINIMA**: indica l'OFFERTA VINCOLANTE minima formulata per un importo che potrà essere inferiore a non oltre un quarto rispetto al PREZZO BASE.

**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, pari al 3 % oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore inferiore ad euro 1.000.000,00; ovvero *fee* di euro 30.000 più il 2,5 % oltre Iva calcolato sul valore eccedente

1.000.000,00, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra euro 1.000.000,00 ed euro 3.000.000,00; ovvero *fee* di euro 80.000 più il 2 % oltre Iva calcolato sul valore eccedente 3.000.001,00, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore superiore a euro 3.000.001,00, in quanto costituisce onere per lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA.

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

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita degli IMMOBILI siti nei Comuni di Alseno (PC) e Cava Manara (PV), per singoli lotti, e segnatamente:

- LOTTO N. 1, denominato Complesso Alseno;
  - LOTTO N. 2, denominato Complesso Cava;
  - LOTTO N. 3, denominato Villa Alseno,
- così come sopra meglio descritti.

### **4. PREZZO BASE**

Il PREZZO BASE è fissato in misura pari al valore stimato nella perizia di stima, per singoli lotti, ossia:

LOTTO N. 1 (Denominato Complesso Alseno): euro 6.408.000,00 (euro seimilioni quattrocento ottomila);

LOTTO N. 2 (Denominato Complesso Cava): euro 5.600.000,00 (euro cinquemilioni seicento/00);

LOTTO N. 3 (Denominato Villa Alseno): euro 264.000,00 (euro duecentosessantaquattro/00).

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

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura dei liquidatori o loro 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 su sito di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), autorizzato dal Ministero della Giustizia, sul sito internet della società in concordato [www.casamercato.it](http://www.casamercato.it); oltre pubblicazione 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) 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 CONCORDATO PREVENTIVO all'indirizzo e-mail dedicato [advisoryprocedure@cbcommercial.it](mailto:advisoryprocedure@cbcommercial.it) e/o all'indirizzo di posta elettronica certificata [certificatacbcommercial@legalmail.it](mailto:certificatacbcommercial@legalmail.it), nonché all'indirizzo di posta elettronica certificata [cpo24.2008roma@pecfallimenti.it](mailto:cpo24.2008roma@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) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni.

1.1. 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 e-mail.

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 CONCORDATO PREVENTIVO, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo propri e dell'ADVISOR COMMERCIALE, non assumono alcuna responsabilità né forniscono 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 farà 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 – CONCORDATO PREVENTIVO CASAMERCATO S.R.L. in LIQUIDAZIONE N. 24/2008 – LOTTO N. \_\_*".

## **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 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 CONCORDATO PREVENTIVO.

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 180 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 in misura non inferiore a quella corrisposta dal CONCORDATO PREVENTIVO sopra indicato. 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.

10.4 Il CONCORDATO PREVENTIVO 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 CONCORDATO PREVENTIVO.

10.5 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, 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.

10.6 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 VINCOLANTE 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 dei Liquidatori Giudiziali, negli orari d'ufficio, lo specifico mandato conferito al medesimo prima della presentazione dell'OFFERTA VINCOLANTE mediante atto con sottoscrizione autenticata. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

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

10.8 Gli IMMOBILI vengono venduti 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 CONCORDATO PREVENTIVO ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto.

10.9 La sottoscrizione dell'OFFERTA VINCOLANTE implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli IMMOBILI.

10.10 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 CONCORDATO PREVENTIVO – 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 a "*CONCORDATO PREVENTIVO CASAMERCATO SRL IN LIQUIDAZIONE N. 24/2008*" 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 CONCORDATO PREVENTIVO, 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, ferma l'applicazione nei confronti dell'originario aggiudicatario del disposto di cui all'art. 587 c.p.c. 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. Il CONCORDATO PREVENTIVO 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 L'OFFERTA VINCOLANTE non sarà considerata valida se inferiore al PREZZO BASE stabilito per l'esperimento di vendita (OFFERTA MINIMA).

12.3 Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla GARA tra gli offerenti, con rilancio minimo, rispettivamente, di euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00) per il LOTTO N. 1; euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00) per il LOTTO N. 2; euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) per il LOTTO N. 3.

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.

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 "CONCORDATO PREVENTIVO CASAMERCATO IN LIQUIDAZIONE N. 24/2008", o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al CONCORDATO PREVENTIVO, 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 CONCORDATO PREVENTIVO 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 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, entro il termine di 90 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, presso il NOTAIO DELEGATO.

14.2 Dopo l'integrale versamento del prezzo, il Giudice Delegato, su istanza dei Liquidatori Giudiziali, 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 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 CONCORDATO PREVENTIVO da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa, come già indicato al precedente art.7.2 del DISCIPLINARE.

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

16.1 Il CONCORDATO PREVENTIVO, 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 dall'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,i Liquidatori Giudiziali potranno sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, i Liquidatori Giudiziali provvederanno 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 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, 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); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, 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 Roma.