

DOCUMENTO 3

PROCEDURA DI VENDITA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI E AZIENDALI DI AMT REAL ESTATE S.P.A. E DI ACQUA MARCIA TURISMO IN LIQUIDAZIONE S.R.L.

Il Tribunale di Roma, con decreto n. 6/2014 del 29 gennaio 2014, ha omologato il concordato preventivo n. 44/2012 – AMT Real Estate S.p.A. (oggi AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione: di seguito, la “**Liquidazione RE**” e, congiuntamente alla Liquidazione AMT, come appresso definita, la “**Liquidazione**”), nominando liquidatore il prof. avv. Giorgio Lener (di seguito, “il Liquidatore”).

Successivamente, con decreto n. 41/2014 del 5 agosto 2014, il Tribunale di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 43/2012 – Acqua Marcia Turismo S.p.A. (oggi, Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione: di seguito, la “**Liquidazione AMT**” e, congiuntamente alla Liquidazione RE, la “**Liquidazione**”), nominando liquidatore il predetto prof. avv. Giorgio Lener (di seguito, il “**Liquidatore**”).

In esecuzione dei piani di concordato è prevista la vendita congiunta dei complessi immobiliari e aziendali; a tal fine, il liquidatore ha nominato Realty Advisory S.p.A. – “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “**CBC**” o “**Advisor**”) quale *advisor* esclusivo della procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica, nonché ReValo S.p.A. quale *advisor* tecnico.

Nelle precedenti fasi della procedura di vendita sono stati aggiudicati cinque dei sei complessi immobiliari e aziendali di proprietà di AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione e Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione

PARTE PRIMA – Oggetto della procedura di vendita e articolazione delle relative fasi

Oggetto della procedura di vendita è il seguente Immobile Alberghiero unitamente alla relativa Azienda Alberghiera (Immobile Alberghiero e Azienda Alberghiera saranno, nel prosieguo, indicati, come la “**Struttura Alberghiera**”):

➤ ***Mercure Catania Excelsior***: categoria 4 stelle: 176 camere.

La consistenza dell’Immobile Alberghiero e la composizione dell’Azienda Alberghiera risultano dalla documentazione disponibile nella *data room* di cui al successivo n. 3), lett. b. e c., della presente PARTE PRIMA.

I beni mobili di interesse storico, artistico o culturale contenuti nella Struttura Alberghiera (il cui elenco è inserito in *data room*: di seguito, “**Beni Mobili di Pregio**”), vincolati o non, formano oggetto di separata procedura di vendita, affidata alla casa d’aste “Gioielli di carta” (www.bonino.us), attualmente in corso. L’acquirente della Struttura Alberghiera in cui essi sono oggi ubicati viene, quindi, reso edotto che tali beni saranno asportati, una volta venduti a terzi. Si rimanda al relativo regolamento, qui allegato, richiamandosi l’attenzione sull’obbligazione, per l’acquirente della Struttura Alberghiera, di rendersi acquirente anche dei Beni Mobili di Pregio, ove rimasti invenduti al termine della procedura di vendita che li concerne.

In sintesi, sarà seguita la procedura appresso descritta e, quindi, diffusamente disciplinata nella PARTE SECONDA del presente Regolamento:

DOCUMENTO 3

1) Invio della manifestazione d'interesse utilizzando il modello scaricabile (unitamente al *teaser* illustrativo dell'operazione) dal *link*: <http://www.cbcommercial.it/proprieta/portafoglio-alberghiero-procedura-vendita/>, completo delle informazioni essenziali specificate. La manifestazione di interesse va inviata, in busta chiusa (recante la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA DI VENDITA AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione e Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione"), presso la sede dell'*Advisor* in Roma, via Sardegna n. 50.

2) Comunicazione, da parte della Liquidazione giudiziale, dell'eventuale ammissione alla *Data Room* virtuale, per l'esecuzione della *due diligence*.

3) Eventuale accesso in *Data Room*, tramite codici personalizzati, subordinatamente alla ricezione dell'Accordo di riservatezza, della Manifestazione di interesse e del presente Regolamento (di seguito, il "**Regolamento**"), debitamente sottoscritti. All'interno della *Data Room* saranno, tra l'altro, disponibili (se del caso, in fase successiva all'accesso ad essa):

- a. *Information Memorandum* della Struttura Alberghiera;
- b. Documentazione relativa all'Immobile Alberghiero;
- c. Documentazione relativa all'Azienda Alberghiera;
- d. Bozza dell'offerta irrevocabile d'acquisto;
- e. Bozza della garanzia "a prima richiesta" del pagamento della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di acquisto offerto;
- f. Bozza delle clausole principali dei contratti di compravendita notarile;
- g. Elenco dei beni mobili di rilevante interesse storico, artistico o culturale.

4) Esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi sino al termine per formulare le offerte irrevocabili d'acquisto.

5) Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 12:00 di giovedì 1° agosto 2019, presso lo studio del Notaio Francesco Balletta in Roma – via Antonio Bertoloni n. 26/a (di seguito, il "**Notaio**").

All'offerta irrevocabile dovranno allegarsi:

- a. una garanzia "a prima richiesta", rilasciata da primario Istituto Bancario (conforme al modello disponibile in *Data Room*), per un importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile ovvero assegno circolare "non trasferibile", infruttifero, di pari importo, all'ordine di: "Prof. Avv. Giorgio Lener, n.q. di Liquidatore del C.P.O. n. 44/2012 di AMT Real Estate S.r.l.;
- b. una lettera di primario Istituto Bancario attestante la disponibilità delle risorse finanziarie occorrenti all'acquisto;
- c. il testo (delle principali clausole) dei contratti di compravendita, dell'Immobile Alberghiero e dell'Azienda Alberghiera, debitamente sottoscritti per accettazione del relativo contenuto.

6) Apertura delle buste alle ore 12:10 del medesimo giovedì 1° agosto 2019, presso lo studio del predetto Notaio. Quindi, si procederà all'aggiudicazione provvisoria della Struttura Alberghiera (su cui si veda anche il successivo punto 8 della presente PARTE

DOCUMENTO 3

PRIMA).

7) All'esito della proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente, altresì comunicata via pec agli assenti, sarà concesso agli offerenti termine fino a giovedì 8 agosto 2019, alle ore 12:00, per presentare, dinanzi al Notaio e con le stesse modalità sopra indicate, proposte irrevocabili di acquisto incrementate almeno del 2% (due per cento) sul prezzo di aggiudicazione provvisoria. Ove siano pervenute più offerte in aumento, lo stesso giovedì 8 agosto, alle ore 12:10, dinanzi al Notaio, si farà luogo alla gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi di euro 100.000,00 (centomila/00), al termine della quale si procederà all'aggiudicazione definitiva.

8) Rogito: mercoledì 31 ottobre 2019, a ministero del Notaio.

Si richiama l'attenzione degli offerenti sugli artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, l.f., che trovano applicazione alla gara disciplinata dal presente Regolamento. In particolare, sino alla stipulazione del rogito di vendita, la Liquidazione giudiziale si riserva il potere di sospendere la procedura di vendita, ove pervenga offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo al quale si è proceduto all'aggiudicazione definitiva. In tal caso, l'aggiudicatario definitivo sarà invitato a partecipare alla gara, con l'offerente di cui all'art. 107, comma 4, l.f., sull'offerta formulata da quest'ultimo. Resta, inoltre, fermo quanto disposto al §9.6 della PARTE SECONDA.

PARTE SECONDA – Regolamento della procedura di vendita

§1. Manifestazione di interesse all'acquisto

§1.1 Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita sono richiesti di manifestare interesse compilando il modello sopra indicato (v. PARTE PRIMA, *sub* 1).

§1.2 La Manifestazione d'interesse può essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri provvisti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza.

§1.3 La Manifestazione d'interesse può essere formulata anche da una società capogruppo di più soggetti legati da accordi associativi temporanei o da analoghe forme di concertazione (c.d. "Raggruppamento"), ovvero da parte di una società da costituire (c.d. "Newco") partecipata da uno o più soggetti

§1.4 Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse: a) che non abbiano ad oggetto, unitamente ai diritti di proprietà sull'Immobile Alberghiero, anche i diritti di proprietà della relativa Azienda Alberghiera; b) pervenute da soggetti che, alla data della presentazione, siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza o di crisi, cessazione dell'attività ovvero gestione coattiva; c) presentate per persona da nominare, salvo quanto previsto più avanti, al §2.2, iii); d) redatte in lingua diversa dalla lingua italiana; e) non predisposte in conformità a quanto previsto nel Regolamento.

§1.5 La Manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante

DOCUMENTO 3

del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, e dovrà contenere, anche in allegato:

- copia del Regolamento, siglato in originale in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e le condizioni ivi indicati;
- l'indicazione della denominazione, dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono, del numero di fax e dell'indirizzo pec, anche, se del caso, di un domiciliatario in Italia) del soggetto interessato e del soggetto eventualmente delegato;
- un breve profilo contenente l'indicazione delle attività svolte dal soggetto (ovvero dai soggetti che costituiscono il Raggruppamento, o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione d'interesse e, se esistente, dal gruppo o dai gruppi di appartenenza e/o dalla/e società controllante/i; il profilo dovrà illustrare i principali dati economici, patrimoniali e finanziari dell'ultimo triennio (se disponibili e, ove applicabile, anche su base consolidata) del soggetto che presenta la manifestazione di interesse;
- copia dell'ultimo bilancio approvato e, se disponibile, dell'ultimo bilancio consolidato;
- una dichiarazione del soggetto che presenta la manifestazione d'interesse attestante che quest'ultimo non è assoggettato a nessun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile nel Paese di appartenenza;
- l'Accordo di riservatezza, siglato in originale in ogni sua pagina, nonché sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco;
- copia di valido documento d'identità del legale rappresentante del soggetto interessato, o di tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero di tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco.

§1.6 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, esaminerà le manifestazioni d'interesse ricevute, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà ai soggetti ammessi alla procedura di vendita la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room* per svolgere la *due diligence*, contenente "user id" e "password".

§1.7 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, si riserva di negare o revocare in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati, nei casi di cui al successivo §2.2.

§2. Due diligence

§2.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita *Data Room* virtuale, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso la Struttura Alberghiera.

Nell'area riservata saranno, altresì, inserite le clausole essenziali dei Contratti di Compravendita che si intende utilizzare per la vendita della Struttura Alberghiera, al fine di ricevere offerte definitive omogenee dal punto di vista del testo contrattuale di riferimento.

§2.2 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, negherà o revocherà in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati che:

- i) siano residenti in Stati ricompresi nella c.d. "black list" aggiornata al 2018;

DOCUMENTO 3

- ii) siano sottoposti o vengano sottoposti, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili o nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- iii) presentino manifestazione di interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile, e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza. Saranno, peraltro, ammesse manifestazioni di interesse da parte di Enti e/o Istituzioni finanziarie, sottoposte al controllo, nel Paese di appartenenza, di Autorità di vigilanza indipendenti e che, per statuto, operino non direttamente, ma per conto di clienti (quali, ad es., S.G.R.), nonché, subordinatamente alla positiva e insindacabile valutazione degli Organi della procedura concorsuale, ulteriori manifestazioni di interesse da parte di soggetti di comprovata affidabilità reputazionale;
- iv) che si trovino nelle situazioni previste dall'art. 80, commi 1, 2, 4 e 5, lett. a) e c), del D.lgs. 50/2016, ovvero, in caso di soggetti esteri, in situazioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- v) siano sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), D.lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

§2.3 Tutte le informazioni contenute nella *Data Room* dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. La Liquidazione giudiziale, unitamente ai dipendenti della Società, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornita, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

§2.4 Dal momento di accesso alla *Data Room*, e fino alla chiusura di essa, ciascun partecipante potrà far pervenire all'*Advisor* eventuali richieste di chiarimento ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati in *Data Room*.

§3. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni generali

§3.1 L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'**"Offerta"**) potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel Regolamento, esclusivamente dai soggetti che hanno presentato la manifestazione d'interesse di cui al §1, salvo quanto previsto al §2.2, iii).

§3.2 Non verranno, comunque, prese in considerazione Offerte che diano luogo a revoca dell'ammissione alla *Data Room*, ai sensi del §2.2 e che, comunque, non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel Regolamento.

§4. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni di contenuto e modalità di presentazione

§4.1. L'Offerta, A PENA DI ESCLUSIONE, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal Regolamento;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dal legale rappresentante

DOCUMENTO 3

dell'Offerente;

- indicare la denominazione e gli altri dati dell'Offerente, con l'indirizzo pec, anche di un domiciliatario eletto nel territorio italiano. In difetto di indicazione della pec, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Regolamento, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;

- indicare i poteri in forza dei quali agisce il legale rappresentante dell'Offerente ed essere accompagnata da copia autentica dell'atto in base al quale sono attribuiti o conferiti quei poteri;

- la manifestazione incondizionata e irrevocabile – conformemente al modello “Offerta irrevocabile d’acquisto” reso disponibile in *Data Room* – della volontà all’acquisto della Struttura Alberghiera, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a rischio e pericolo dell’acquirente, con l’esclusione, pertanto, 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 di AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione e di Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione o della Liquidazione giudiziale (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio della Struttura Alberghiera e alla conformità alle normative vigenti), ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione dei Contratti di Compravendita;

- l’assunzione dell’obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Compravendita. Resta salvo l’eventuale accollo liberatorio del mutuo fondiario gravante sull’Immobile Alberghiero, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado (nel qual caso, occorrerà, altresì, produrre l’atto di adesione liberatoria all’accollo della Banca mutuante, quantunque condizionato sospensivamente alla vendita della Struttura Alberghiera all’accollante).

§4.2 L’Offerta dovrà essere contenuta, A PENA DI ESCLUSIONE, in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell’Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all’esterno, oltre alla denominazione e/o ragione sociale dell’Offerente, la seguente dicitura: **“RISERVATA – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d’acquisto della Struttura Alberghiera “Mercure Catania Excelsior” – Procedura di vendita congiunta AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione e in c.p.o. n. 44/2012 e Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione e in c.p.o. n. 43/2012”**.

§4.3 Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio entro il termine perentorio delle ore 12:00 di giovedì 1° agosto 2019. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell’Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all’Offerente apposita ricevuta con l’indicazione dell’ora e della data di consegna.

§4.4 La consegna del plico contenente l’Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell’Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Liquidazione giudiziale, se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il predetto termine perentorio di scadenza all’indirizzo di destinazione.

§4.6 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

§5. L’offerta irrevocabile d’acquisto: ulteriori prescrizioni di contenuto

DOCUMENTO 3

§5.1 Oltre all'indice completo dei documenti prodotti, il plico di cui al § 4.2, dovrà contenere, A PENA DI ESCLUSIONE:

- la cauzione di cui al successivo §7;
- l'impegno alla prosecuzione del rapporto lavorativo, ai sensi dell'art. 2112 cod. civ., coi dipendenti che saranno in forza ad Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione, presso la Struttura Alberghiera, alla Data di Stipula (come appresso definita), come risultanti dalla documentazione che sarà resa disponibile in *Data Room*;
- copia dei Contratti di Compravendita e di ogni altra dichiarazione o documento, eventualmente indicato quale allegati ai predetti Contratti, siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso in calce dall'Offerente per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e condizioni ivi indicati;
- copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Offerente;
- l'estratto autentico del libro soci, con l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci;
- il certificato del Registro delle imprese relativo all'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei sindaci, ove esistenti;
- i bilanci civilistici dell'Offerente relativi agli ultimi tre esercizi (ove applicabile, anche i bilanci consolidati);
- il certificato generale del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- il certificato del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede l'Offerente, attestante l'inesistenza, a carico dello stesso Offerente, di procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, di qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, cessazione dell'attività o gestione coattiva, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- una lettera rilasciata da un primario istituto bancario comunitario, attestante, in forma di "Affidavit", che l'Offerente ha la capacità economico-finanziaria di far fronte al pagamento del Prezzo offerto;
- la dichiarazione dell'Offerente attestante l'insussistenza di rapporti di controllo *ex art. 2359 cod. civ.* dello stesso Offerente con altri offerenti partecipanti alla procedura di vendita, ovvero qualsiasi riconducibilità al medesimo centro di interessi e/o decisionale delle Offerte presentate nell'ambito della procedura di vendita;
- il nominativo e i recapiti (inclusi numero telefonico e indirizzo pec) del rappresentante dell'Offerente al quale il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, potrà rivolgersi in relazione all'Offerta;
- l'impegno ad ottenere eventuali nulla osta dalle Autorità competenti, inclusa quelle Antitrust, qualora ciò sia richiesto ai sensi della normativa applicabile, al fine di poter perfezionare l'acquisto della Struttura Alberghiera.

§5.2 Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante, in lingua italiana. Tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere ricevuta e attestata dal competente Console italiano in funzione notarile.

§5.3 L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in Euro). Il Prezzo, A PENA DI IRRICEVIBILITA' DELL'OFFERTA, non potrà essere inferiore all'importo indicato al §6.2 quale Prezzo-subordinato.

§5.4 Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, SARANNO,

DOCUMENTO 3

ALTRESI', ESCLUSE dalla procedura di vendita:

- le Offerte che presentino riserve o condizioni ovvero che presentino false dichiarazioni;
- le Offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti.

§5.5 L'esclusione sarà comunicata dal Liquidatore, direttamente o tramite l'*Advisor*, all'Offerente escluso.

§6. Il prezzo

§6.1 Il Prezzo da offrirsi, inteso quale sommatoria del prezzo per l'Immobile Alberghiero e per l'Azienda Alberghiera (di seguito, il "**Prezzo-base**"), è il seguente:

➤ ***Mercure Catania Excelsior*: euro 9.000.000,00** (di cui euro 500.000,00 per l'Azienda).

Ogni incremento rispetto al Prezzo-base sarà suddiviso, nel rispetto delle proporzioni desumibili dalle componenti di prezzo appena indicate, tra l'Immobile Alberghiero e l'Azienda Alberghiera.

§6.2 Saranno, tuttavia, considerate ricevibili anche offerte per un importo inferiore al Prezzo-base (di seguito, le "**Offerte Subordinate**"), purché non inferiori al seguente prezzo (di seguito, il "**Prezzo-subordinato**"):

➤ ***Mercure Catania Excelsior*: euro 7.200.000,00** (di cui euro 400.000,00 per l'Azienda).

Le Offerte Subordinate dovranno rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento (salva la possibilità, per il Liquidatore, di differire di sessanta giorni il termine di cui al §8.6) e saranno vincolanti esclusivamente per l'Offerente, mentre non vincoleranno la Liquidazione.

Resta, tuttavia, inteso che, in caso di ricezione sia di Offerte per il Prezzo-base sia di Offerte Subordinate, anche gli Offerenti ad un Prezzo-subordinato saranno invitati a presentare Offerte Irrevocabili Migliorative ai sensi dei §§8.5 e s.

§6.3 Il Prezzo-base e il Prezzo-subordinato sono indicati al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono ad esclusivo carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita. A carico dell'acquirente, inoltre, saranno posti i costi della pubblicità dell'attuale bando, nonché delle stime in precedenza effettuate, che non eccederanno euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

§7. La garanzia dell'Offerta

§7.1 L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, A PENA DI ESCLUSIONE, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., sino al 31 ottobre 2019.

§7.2 L'Offerta dovrà essere accompagnata, A PENA DI ESCLUSIONE, dal deposito cauzionale di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di: "Prof. Avv. Giorgio Lener, n.q. di Liquidatore del C.P.O. n. 44/2012 di AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione", da

DOCUMENTO 3

eseguire, a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di cui all'art. 1385 cod. civ.

§7.3 In alternativa rispetto alla prestazione della cauzione di cui al precedente §7.2, l'Offerente potrà presentare garanzia bancaria "a prima chiamata", purché rilasciata da primario istituto comunitario e conforme al modello reso disponibile in *Data Room*. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ., nonché l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta scritta del Liquidatore. La garanzia dovrà avere validità sino al 31 ottobre 2019.

§7.4 In caso di aggiudicazione definitiva e successiva stipulazione del Contratto di Compravendita, la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita, mentre la garanzia di cui al §7.3 sarà restituita, subordinatamente all'integrale pagamento del Prezzo.

§8. La procedura di aggiudicazione

§8.1 Il Liquidatore, con l'assistenza dell'*Advisor* e alla presenza del Notaio, il giorno 1° agosto 2019, a partire dalle ore 12:10, salva l'eventuale fase successiva, procederà:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi;
- alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel Regolamento;
- all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'Offerente che abbia offerto il prezzo più elevato e, in caso di Offerte di pari importo, in favore dell'Offerente che abbia formulato l'Offerta ricevuta per prima dal Notaio.

Un rappresentante per ciascun Offerente sarà ammesso a presenziare all'apertura dei plichi contenenti le Offerte davanti al Notaio e al Liquidatore.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio; il relativo esito verrà comunicato agli Offerenti tramite pec e pubblicato sul sito

<http://www.cbcommercial.it/proprietà/portafoglio-alberghiero-procedura-vendita/>.

§8.2 Con la comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria di cui al precedente §8.1, il Liquidatore inviterà ciascun Offerente a presentare un'ulteriore offerta irrevocabile migliorativa (di seguito, l'**"Offerta Irrevocabile Migliorativa"** o, anche, le **"Offerte Irrevocabili Migliorative"**) di almeno il 2% (due per cento) superiore rispetto al prezzo di aggiudicazione provvisoria, da consegnare, entro le ore 12:00 di giovedì 8 agosto 2019, in busta chiusa, presso il Notaio. All'Offerta Irrevocabile Migliorativa dovrà essere allegata, A PENA DI ESCLUSIONE, l'integrazione della garanzia di cui al §7.2 in misura pari al 5% (cinque per cento) dell'incremento di prezzo offerto ovvero assegno circolare non trasferibile di pari importo.

§8.3 Le buste contenenti le Offerte Irrevocabili Migliorative in rilancio verranno aperte alle ore 12:10 del giorno 8 agosto 2019, presso il Notaio. Qualora non venissero presentate Offerte Irrevocabili Migliorative, si procederà all'aggiudicazione definitiva in favore dell'aggiudicatario provvisorio. Qualora venisse presentata almeno un'Offerta Irrevocabile Migliorativa, l'aggiudicatario provvisorio, purché presente, e chi avrà avanzato la predetta Offerta saranno invitati, contestualmente, a prendere parte ad una procedura con incanto, che si svolgerà dinanzi al Notaio, assumendo a prezzo base dell'incanto la più elevata Offerta Irrevocabile Migliorativa. Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad euro 100.000,00 (centomila) e, tra un rilancio e l'altro, dovranno intercorrere non più di due minuti. All'esito, si procederà all'aggiudicazione definitiva in favore di chi avrà offerto il prezzo più elevato.

DOCUMENTO 3

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio. Un rappresentante per ciascun Offerente sarà ammesso a presenziare all'apertura dei plichi contenenti le Offerte davanti al Notaio e al Liquidatore.

§8.4 L'Offerente prescelto si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine previsto per la stipulazione dei Contratti di Compravendita della Struttura Alberghiera sino alla scadenza dell'eventuale maggior termine necessario per detta stipulazione.

§8.5 Il Liquidatore restituirà la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

§8.6 Il rogito con l'Offerente, risultato aggiudicatario definitivo, sarà stipulato, dinanzi al Notaio, il 31 ottobre 2019 (la "**Data di Stipulazione**"), riservandosi, peraltro, il Liquidatore, a propria insindacabile discrezione, di differire la stipulazione sino al 31 dicembre 2019. Il Liquidatore darà notizia all'aggiudicatario definitivo, via pec, dell'ora e del luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 30 (trenta).

§9. I Contratti di Compravendita

§9.1 I Contratti di Compravendita (per tali intendendosi i contratti collegati di vendita dell'Immobile Alberghiero e dell'Azienda Alberghiera) dovranno, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la Struttura Alberghiera, nonché i rapporti giuridici ad essa afferenti, a rischio e pericolo dell'acquirente, ai sensi dell'art. 1488, comma 2, cod. civ.;
- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine all'esistenza dell'attività aziendale ceduta e del titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia dell'Immobile, la conformità di essa alla normativa vigente, etc.;
- il subentro dell'acquirente nei contratti resi disponibili in *data room* (a seconda dei casi facenti capo ad AMT Real Estate S.r.l. in liquidazione ovvero ad Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione), tra i quali: (i) contratti (rapporti) di lavoro subordinato; (ii) contratto di appalto di servizi con Servizi Consorzio e contratto di *facility management* con Nuove Tecnologie, restando inteso, per entrambi i contratti, che, in caso di mancata prosecuzione di essi e di re-internalizzazione dei servizi oggi esternalizzati, i lavoratori subordinati, per l'innanzi alle dipendenze di Acqua Marcia Turismo S.r.l. in liquidazione, potrebbero avere titolo a passare alle dipendenze del futuro proprietario della Struttura Alberghiera alla quale sono attualmente addetti, a seconda delle previsioni del relativo accordo sindacale del tempo (in ogni caso, l'eventuale subentro dell'acquirente della Struttura Alberghiera nei rapporti lavorativi concernerà la fase successiva alla stipulazione dei Contratti di Vendita e, pertanto, non concernerà in alcun modo la procedura concorsuale venditrice); (iii) contratti di somministrazione abituali (anche se non resi disponibili in *Data Room*, essendo onere dell'Offerente, in tal caso, chiederne copia); (iv) contratti di assicurazione dell'Immobile Alberghiero; (v) contratto di *franchising* con Accor, salvo il diritto di recesso dell'acquirente (esercitabile senza penalità per l'acquirente medesimo) con preavviso di due mesi; (vi) prenotazioni alberghiere (che non saranno rese disponibili in *Data Room*, attesane la mole, e che, dunque, sarà onere dell'Offerente richiederle);
- l'obbligo del venditore di cooperare per ottenere, in capo all'acquirente e a cura e spese di esso, le volture dei vari contratti e autorizzazioni inerenti alla Struttura Alberghiera;
- il contestuale pagamento integrale del prezzo, mediante bonifico bancario di fondi

DOCUMENTO 3

immediatamente disponibili, con valuta fissa alla Data di Stipulazione. È fatta salva la possibilità di corrispondere, in tutto o in parte, il prezzo mediante acollo liberatorio del mutuo fondiario, garantito da iscrizione ipotecaria di primo grado sull'Immobile Alberghiero, per l'importo del debito, comprensivo di interessi, anche risultante dalla scheda che sarà inserita in *Data Room*. In tale ulteriore caso, a richiesta dell'acquirente, potrà essere mantenuta l'iscrizione ipotecaria di primo grado a garanzia del mutuo oggetto di acollo liberatorio.

§9.2 Ai sensi dell'art. 105, comma 4, Legge Fallimentare, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'azienda oggetto di vendita, salva l'ipotesi dell'acollo liberatorio di cui al precedente §9.1, ultimo trattino.

§9.3 Ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, dopo la vendita e il versamento del Prezzo, il giudice delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, salvo il mantenimento delle iscrizioni ipotecarie, a richiesta dell'acquirente, conformemente a quanto previsto al precedente §9.1, ultimo trattino.

§9.4 Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

§9.5 Ad insindacabile discrezione del Liquidatore l'aggiudicatario definitivo potrà essere autorizzato ad acquistare, con due distinti contratti di compravendita, la componente immobiliare e la componente aziendale (mobiliare) della Struttura Alberghiera oggetto di aggiudicazione definitiva, purché le parti acquirenti siano soggetti totalitariamente controllati dall'aggiudicatario.

§9.6 Resta fermo il potere degli Organi della Procedura concorsuale di non dar corso alla vendita, qualora dovessero giudicare che il prezzo formatosi non è congruo.

§10. Obbligo di riservatezza

§10.1 Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito delle trattative sono e rimangono di proprietà della Liquidazione.

§10.2 I dati, le informazioni e documenti di cui al precedente §10.1 non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

§10.3 I dati personali raccolti ai fini della presente procedura competitiva di vendita saranno trattati secondo i principi di liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza, salvo quanto espressamente previsto nel precedente §10.2. Il trattamento dei dati avverrà in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, mediante l'adozione delle misure previste dall'art. 32 del Regolamento UE 2016/679, al fine di preservare l'integrità dei dati trattati e prevenire l'accesso agli stessi da parte di soggetti non autorizzati.

Con la sottoscrizione di questo Regolamento (di gara) ogni interessato o Offerente dichiara di aver ricevuto completa informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, prestando consenso al trattamento dei dati personali.

§11. Miscellanea

§11.1 La lingua del Regolamento è quella italiana, per cui, in caso di contrasto con la relativa traduzione in inglese, prevarrà la versione italiana.

§11.2 Il Liquidatore e l'*Advisor* non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

DOCUMENTO 3

§11.3 Il Regolamento non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio *ex artt.* 94 e ss., D.lgs. 58/1998.

§11.4 Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni della Struttura Alberghiera, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

§11.5 La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso i Contratti di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

§11.6 Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

*

Roma, 14 giugno 2019