

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO
C.P. 53/2012
INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI
PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI EX ARTT. 182 – 107
C.1 L.F.

DISCIPLINARE

Il Tribunale Fallimentare di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 53/2012 – INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL _ oggi in liq. (di seguito, la “Procedura”), nominando liquidatore giudiziale il Dott. Alessandra CECI (di seguito, “il Liquidatore”).

Nel programma di liquidazione approvato e depositato agli atti, in esecuzione del piano di concordato, è prevista la vendita delle proprietà immobiliari facenti parte dell’attivo concordatario, mediante procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica, ex art. 107 c. 1 l.f..

A tal fine, il liquidatore giudiziale, su autorizzazione del Comitato dei Creditori e con parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha nominato Realty Advisory S.p.A. – “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “CBC” o “Advisor”) quale *advisor* esclusivo.

PARTE PRIMA – Oggetto della procedura di vendita competitiva e relative fasi

Oggetto della procedura di vendita sono i **beni immobili** facenti parte dell’attivo concordatario, la cui esitazione è proposta nei Lotti qui di seguito elencati (Immobili e Terreni saranno nel prosieguo indicati complessivamente, gli “**Immobili**” e, singolarmente, l’“**Immobile**”)

LOTTO 1 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 scala C mq. 292,5

LOTTO 2 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 scala C mq. 292,5

LOTTO 3 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 scala C mq. 292,5

LOTTO 4 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori - Angolo Via di Santa Petronilla Z1 scala C _ mq. 1.492,4

La compiuta identificazione e descrizione degli Immobili, nonché la loro identificazione risultano dalla documentazione disponibile nella *data room* le cui condizioni di accesso sono indicate al successivo n. 3).

La procedura di vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, meglio regolate nella PARTE SECONDA che segue:

1) Invito a manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile (da *link* <https://www.cbcommercial.it/proprietari/investimenti-edilizi-italiani-s-r-l-liquidazione/>) completo delle informazioni essenziali specificate. La ricezione della manifestazione di interesse, a mezzo pec agli indirizzi

cpo53.2012roma@pecfallimenti.it e cbcommercial@legalmail.it recante nell'oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA C.P. INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL".

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

3) Eventuale accesso in *Data Room*, tramite link dedicato, subordinatamente alla ricezione via pec dell'Accordo di riservatezza, della Manifestazione di interesse e del presente Disciplinare (di seguito, il "**Disciplinare**"), debitamente sottoscritti. Esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi.

4) **Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 12,00 del giorno 21 APRILE 2020**, (con termine di efficacia non inferiore a 180 gg) a cui dovranno allegarsi:

deposito cauzionale costituito da assegno bancario circolare "non trasferibile" pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 53/2012 INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL IN LIQ."

5) **Apertura delle buste il giorno 21 APRILE 2020 alle ore 16,30**, presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi 00197 Roma – Via Pietro Tacchini n. 22. **In caso di pluralità di offerte apertura delle buste e contestuale gara** sull'offerta più alta con aumenti minimi di seguito indicati:

Lotti 1, 2, 3 Euro 35.000,00

Lotto 4 Euro 180.000,00

Lotto unico Euro 250.000,00

7) **Rogito 16 settembre 2020.**

PARTE SECONDA – Regolamento della procedura di vendita

§1. Manifestazione di interesse all'acquisto

§1.1 Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita devono manifestare interesse compilando la "Domanda di partecipazione" sopra indicata (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) 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; b) presentate per persona da nominare, salvo quanto previsto più avanti, al §2.2, iii); c) redatte in lingua diversa dalla lingua italiana; d) non predisposte in conformità a quanto previsto nel Disciplinare.

§1.5 La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta 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, e dovrà contenere, anche in allegato:

- copia del presente Disciplinare, 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 di posta elettronica certificata [di seguito "pec"], anche, se del caso, di un domiciliatario) del soggetto interessato e del soggetto eventualmente delegato;
- la specifica indicazione del/dei lotto/i oggetto di interesse all'acquisto;
- visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione di interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;
- 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, allegato alla presente *sub* "A", 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 L'*Advisor*, esaminate 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 un link dedicato.

§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.

§2.2 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor* della procedura di vendita, 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 paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- 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 c.c. 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;

iv) che si trovino nelle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, lettere b) e c), D.lgs. 163/2006, 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* non esonerano gli interessati dallo svolgimento di autonome verifiche. La Procedura, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione.

§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" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel Disciplinare.

§3.3 Le offerte irrevocabili d'acquisto potranno essere formulate per singolo lotto ovvero per più lotti.

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

§4.1. L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal Disciplinare,
- indicare la denominazione e gli altri dati dell'Offerente, con l'indirizzo pec, anche di un domiciliatario eletto nel territorio italiano. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Disciplinare, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;

- contenere la dichiarazione incondizionata e irrevocabile della volontà di acquisto del Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio di esse), domanda e pretesa nei confronti della procedura, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto; - l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile, per cui nella data fissata per la vendita si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'offerente anche qualora questi non compaia;

- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, nei quindici giorni precedenti la data di stipulazione del Contratto di Compravendita.

- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dal legale rappresentante dell'Offerente;

Alla stessa dovranno essere allegati:

- copia di documento di identità, dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Offerente;
- 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, con dicitura "Nulla-Osta Antimafia" o altro documento equipollente, in caso di offerente straniero, l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci;
- bilancio civilistico approvato dell'Offerente relativo all'ultimo esercizio (ove applicabile, anche il bilancio consolidato);
- certificato generale del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- certificato del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede l'Offerente, attestante l'inesistenza, a carico dello stesso Offerente, di procedure 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;
- dichiarazione dell'Offerente attestante l'insussistenza di rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. 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;
- indicazione del nominativo e i recapiti (incluso numero telefonico e indirizzo pec) del rappresentante dell'Offerente al quale il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor* della procedura di vendita, dovrà rivolgersi in relazione all'Offerta;
- **§4.2** 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.

§4.3 L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in Euro), con specifica indicazione del lotto, cui tale Prezzo si riferisce.

§4.4 Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, saranno, altresì, 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.

§4.5 Laddove l'offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'esclusione sarà comunicata dal Liquidatore, direttamente o tramite l'*Advisor*, all'Offerente escluso.

§4.6 Indice dei documenti prodotti

§5. L'offerta irrevocabile d'acquisto: modalità di presentazione

§5.1 L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato che all'esterno dovrà recare **esclusivamente:**

- **i dati del soggetto che ne cura la presentazione;**
- **la dicitura: "RISERVATA LIQ. GIUD. DOTT. A. CECI – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto";**
- **la data della vendita.**

Nessuna ulteriore indicazione dovrà essere presente con riferimento alla procedura ovvero al bene/al lotto.

§5.2 L'offerta dovrà essere consegnata presso lo studio del Notaio Umberto

Scialpi 00197 Roma – Via Pietro Tacchini n. 22 (di seguito, il “Notaio”), entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 21 aprile 2020. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani dall’offerente o suo incaricato, purché munito di fotocopia di documento personale di identità che verrà consegnata unitamente al plico.

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

§5.4 Non saranno in alcun caso ricevuti i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza (giorno e orario).

§6. Il prezzo

§6.1 Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al “**Prezzo-base**” come di seguito indicato:

LOTTO 1 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 mq. 292,5 € 894.000,00 (OTTOCENTONOVANTAQUATTROMILA/00);

LOTTO 2 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 mq. 292,5 € 894.000,00 (OTTOCENTONOVANTAQUATTROMILA/00);

LOTTO 3 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 mq. 292,5 € 894.000,00 (OTTOCENTONOVANTAQUATTROMILA/00);

LOTTO 4 - IMMOBILE commerciale sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 Angolo Via di Santa Petronilla – mq. 1.492,4 € 4.465.000,00 (QUATTROMILIONIQUATTROCENTOSESANTACINQUEMILA/00)

Gli importi includono quota indivisa di parcheggi piano S2 il cui valore è stato riproporzionato in funzione della quota di pertinenza determinata nel rispetto degli standards urbanistici.

Resta sin d’ora inteso che l’unica Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura. In caso di più offerte (pari o superiori al prezzo base) si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, secondo quanto previsto al §8.

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

LOTTO 1 - € 715.200,00 (SETTECENTOQUINDICIMILADUECENTO/00);

LOTTO 2 - € 715.200,00 (SETTECENTOQUINDICIMILADUECENTO/00);

LOTTO 3 - € 715.200,00 (SETTECENTOQUINDICIMILADUECENTO/00);

LOTTO 4 - € 3.572.000,00 (TREMILIONICINQUECENTOSETTANTADUEMILA/00)

Gli importi includono quota indivisa di parcheggi piano S2 il cui valore è stato riproporzionato in funzione della quota di pertinenza determinata nel rispetto degli standards urbanistici.

Le Offerte Subordinate dovranno rispettare tutte le prescrizioni del Disciplinare e saranno vincolanti esclusivamente per l'Offerente, mentre non vincoleranno la procedura.

§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 saranno interamente a carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula dell'atto di vendita.

§6.4 Sarà altresì ad esclusivo carico dell'acquirente la provvigione spettante all'advisor CBC limitatamente alle seguenti percentuali indicate:

Per i Lotti venduti singolarmente:

- A. pari al 2,5% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore inferiore ad € 500.000,00;
- B. pari al 2% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra € 500.000,00 ed € 1.000.000,00;
- C. pari al 1,5% oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore compreso tra € 1.000.000,00 ed € 3.000.000,00;
- D. pari all'1% oltre Iva, calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione dell'immobile ad un valore superiore ad € 3.000.000,00;

In caso di vendita di uno o più lotti in favore del medesimo soggetto si applicherà la provvigione prevista in relazione allo scaglione di prezzo pari al prezzo complessivo di vendita.

Il diritto alla provvigione verrà maturato dalla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. al momento del rogito notarile e la stessa dovrà essere corrisposta dall'Acquirente negli stessi termini e con le stesse modalità del versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, previa presentazione di preavviso, e verranno materialmente versate alla Cbc successivamente alla stipula dell'atto.

§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., almeno per 180 gg.

§7.2 L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare di primario istituto di credito "non trasferibile" all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 53/2012 INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL IN LIQ.", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta.

§7.3 In caso di aggiudicazione la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore in conto prezzo di vendita. Per i soggetti non aggiudicatari la cauzione verrà immediatamente restituita a mani dell'offerente ovvero di delegato munito di documento di riconoscimento proprio e del delegante.

§8. La procedura di vendita

§8.1 Il Liquidatore nella data ed ora fissata per la vendita, con l'assistenza dell'Advisor e alla presenza del Notaio, alla presenza dei soli soggetti dichiaratisi offerenti, 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 Disciplinare;

- all'aggiudicazione provvisoria, all'unico Offerente che abbia offerto il prezzo base;

- in presenza di offerte per singoli lotti e offerte per l'acquisizione in blocco di tutti i lotti, saranno ritenute prevalenti le offerte in blocco, per cui si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente in blocco.

In caso di più offerte valide (per singoli lotti ovvero in blocco), si procederà alla gara tra gli offerenti singoli ovvero tra gli offerenti in blocco sulla base dell'offerta più alta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto di seguito indicato.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente. In caso di pari offerte si procederà all'aggiudicazione in favore del primo offerente; in caso di offerte pressoché concomitanti si procederà con sorteggio.

§8.2 La data di stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo ai sensi del §8.5 non sarà successiva al giorno 16 Settembre 2020 (la "Data di Stipulazione"). Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio scelto dal Liquidatore, che darà notizia all'aggiudicatario definitivo, via pec, di data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 30 (trenta).

§9. Il contratto di compravendita

§9.1 Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no il/i lotto/i , oggetto dell'offerta nonché i rapporti giuridici ad essi afferenti, con la clausola "visto e piaciuto";

- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, la conformità di essi alla normativa vigente, etc.;

- il contestuale pagamento integrale del prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile.

§9.2 Ai sensi dell'art. 105, comma 4, Legge Fallimentare, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi alle aziende oggetto di vendita.

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

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

§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 Procedura.

§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.

§11 Assegnazione

§11.1 Istanza di assegnazione

Coloro che vantino ragioni di credito nei confronti della procedura, garantite da privilegio ipotecario/speciale sugli immobili posti in vendita, anche in conseguenza di operazioni di cessione di credito sotto qualsiasi forma effettuate, possono presentare istanza di assegnazione, separatamente per ciascun lotto, nel termine perentorio di dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi. L'istanza di assegnazione dovrà contenere a pena di inefficacia l'offerta irrevocabile di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita competitiva cui si riferisce, aumentato degli oneri di trasferimento. Ai fini del versamento del dovuto l'istanza di assegnazione dovrà in ogni caso prevedere la rimessa a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario dell'importo relativo all'ammontare: a) delle spese di procedura quantificate a cura del liquidatore giudiziale per il residuo periodo stimato di durata della procedura; b) degli oneri e più in generale dei crediti di natura prededucibile accertati e stimati per il futuro fino al termine della procedura di concordato che verranno comunicati dal liquidatore; c) dei crediti aventi privilegio di grado poziore quali risultanti dall'elenco dei creditori della procedura; d) delle spese di trasferimento degli immobili (tributi, compensi notarili, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli); e) dei compensi di advisory nella misura indicata al precedente punto 6.4. Al netto del pagamento delle spese e degli oneri sopra meglio indicati con le lettere a,b,c,d, l'offerente potrà pagare il prezzo mediante compensazione con il proprio credito assistito da prelazione speciale/ipotecaria nei limiti dell'importo riconosciuto dalla procedura nell'elenco dei creditori depositato in cancelleria. Pertanto, se il prezzo offerto sarà maggiore del credito riconosciuto all'offerente questi sarà tenuto al versamento del conguaglio. L'istanza di assegnazione dovrà prevedere a pena di inefficacia il versamento di tutto quanto dovuto, nel termine massimo di 120 giorni dall'assegnazione e dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo base fissato per la vendita mediante assegno circolare di primario istituto di credito "non trasferibile" all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 53/2012 INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI SRL IN LIQ.", a garanzia dell'adempimento degli impegni in essa contenuti ivi compreso il pagamento delle spese sopra indicate alle lettere a,b,c,d. In caso di assegnazione la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore in conto del maggior dovuto. Nel caso non sia possibile procedere all'assegnazione la cauzione verrà immediatamente restituita a mani dell'istante ovvero di delegato munito di documento di riconoscimento proprio e del delegante.

§11.2 Condizioni dell'assegnazione

L'istanza di assegnazione potrà essere accolta qualora ricorrano alternativamente una delle seguenti condizioni:

- a) la vendita non possa aver luogo per mancanza totale di offerte (vendita deserta) ovvero in presenza di offerte non valide in quanto prive dei requisiti di cui ai precedenti §5 e segg.;
- b) in presenza di una sola offerta ammissibile, di importo inferiore al prezzo base, nel caso in cui l'offerente risulti assente all'apertura delle buste, ovvero sia presente ed invitato a rialzare l'offerta in misura almeno pari al prezzo base, abbia dichiarato di non voler migliorare la propria offerta;
- c) in presenza di più offerte, quando il prezzo migliore offerto, anche all'esito di gara tra gli offerenti _ resi preventivamente edotti dell'istanza di assegnazione, risulti di importo inferiore al prezzo base.

Il liquidatore provvederà sull'istanza di assegnazione subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita di cui al §8.

§12. Previsioni conclusive

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

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

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

§12.4 Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del/dei lotto/i, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

§12.5 La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

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

§12.7 Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare è fatto richiamo alle disposizioni della legge fallimentare in tema di vendita competitiva.

Roma li 03.02.2020

Il liquidatore giudiziale

Dott. Alessandra Ceci

