

**AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
DI
CONDOTTE IMMOBILIARE S.P.A.**

Avviso di ricerca di Offerte Migliorative finalizzate alla vendita di n. 2 unità immobiliari di proprietà di Condotte Immobiliare S.p.A. site nel Comune di Città Sant'Angelo (PE)

1. PREMESSE

- 1.1. Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 05 dicembre 2018, Condotte Immobiliare S.p.A. (di seguito, **'Condotte Immobiliare'** o **'Società'**) – dichiarata poi insolvente con sentenza del Tribunale di Roma in data 20 dicembre 2018 – è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3, D.L. 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39 (**'Procedura'**). Con il presente avviso (**'Avviso'**), i Commissari Straordinari invitano chiunque sia interessato all'acquisto degli Immobili a formulare offerte migliorative rispetto all'Offerta d'Acquisto (**'Offerte Migliorative'**), secondo le modalità, termini e condizioni di seguito descritti.
- 1.2. Con provvedimento in data 05 settembre 2019, il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato i Commissari Straordinari all'esecuzione del programma di liquidazione della Società.
- 1.3. Nell'ambito della Procedura di cui sopra, i Commissari Straordinari hanno ricevuto un'offerta (**'Offerta di Acquisto'**) avente ad oggetto l'acquisto delle seguenti 2 unità immobiliari (**'Immobili'**) di proprietà di Condotte Immobiliare site nel Comune di Città Sant'Angelo (PE):
 - (i) capannone commerciale al piano terra con soppalco ed area di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme mappale 294 per due lati, sub 3, salvo altri, distinto nel N.C.E.U. del comune di Città Sant'Angelo (PE) con i seguenti dati foglio 51, mappale 296 sub 2 cat. D/8;
 - (ii) ½ del diritto di proprietà sull'area di pertinenza urbana di mq 461,00, distinto nel N.C.E.U. del comune di Città Sant'Angelo (PE) con i seguenti dati foglio 51, mapp. 296 sub 3 cat. F/1;

2. DUE DILIGENCE E CHIARIMENTI

- 2.1. I soggetti interessati ad avere accesso alla documentazione contrattuale, legale, tecnica ed amministrativa relativa agli Immobili e/o a visionare i medesimi beni mediante sopralluogo, nonché ai valori di stima degli Immobili quali risultanti dalle perizie di valutazione acquisite da parte dei Commissari Straordinari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 62 e 63 del decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270 e a conoscere la documentazione contrattuale sulla base della quale procedere alla presentazione dell'Offerta Migliorativa, potranno farne richiesta esclusivamente a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: commissaricondotteimmobiliare@pec.it, indicando quale oggetto: *"Vendita Immobili Lotto 02 Ibisco"*.
- 2.2. L'accesso agli Immobili, alla documentazione ed alle informazioni di cui al precedente paragrafo è in ogni caso subordinata alla trasmissione a Condotte Immobiliare, con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1, di:
 - (i) dichiarazione sottoscritta da un rappresentante debitamente autorizzato del soggetto interessato nella quale si attesti che: (a) il soggetto interessato non versa in stato di insolvenza o liquidazione e non è assoggettato ad alcuna procedura concorsuale; (b)

avverso il soggetto interessato non è stata posta in essere alcuna azione e non è stata assunta o minacciata per iscritto alcuna iniziativa o procedimento che possa determinare l'avvio di alcuna procedura concorsuale nei suoi confronti;

- (ii) documentazione idonea, ad insindacabile giudizio dei Commissari Straordinari e di Condotte Immobiliare, a comprovare la capacità finanziaria del soggetto offerente in relazione al possibile acquisto degli Immobili;
- (iii) copia dell'impegno di riservatezza pubblicato unitamente al presente avviso sul sito www.astegiudiziarie.it che dovrà essere debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce da parte di un rappresentante debitamente autorizzato del soggetto interessato, in segno di sua integrale ed incondizionata accettazione;

Resta inteso che Condotte Immobiliare e i Commissari Straordinari non sono in alcun modo responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite nell'ambito del processo di *due diligence*.

- 2.3. Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente avviso di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta, esclusivamente a mezzo posta elettronica ai medesimi recapiti e con le stesse modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

- 3.1. Le Offerte Migliorative dovranno pervenire in busta chiusa recante al suo esterno la dicitura "Offerta Vincolante Immobili Lotto 02 Ibisco – RISERVATO CONFIDENZIALE" – da consegnare a mano, ovvero tramite corriere o posta, assumendosi in ogni caso l'offerente il rischio della mancata consegna nei termini – entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15 ottobre 2025, presso lo studio del Notaio dott. Igor Genghini, in Roma, Viale Liegi n. 42.
- 3.2. Le Offerte Migliorative dovranno essere redatte in conformità al modello che sarà reso disponibile ai soggetti interessati subordinatamente alla ricezione e positiva valutazione da parte dei Commissari Straordinari della documentazione di cui al precedente paragrafo 2.2 e dovranno essere siglate in ogni pagina e sottoscritte in calce per esteso dal legale rappresentante o da procuratore debitamente autorizzato del soggetto offerente.
- 3.3. Le Offerte Migliorative dovranno avere ad oggetto l'acquisto degli Immobili sulla base della documentazione contrattuale che sarà messa a disposizione dei soggetti interessati a presentare un'Offerta Migliorativa subordinatamente alla ricezione e positiva valutazione da parte dei Commissari Straordinari della documentazione di cui al precedente paragrafo 2.2.
- 3.4. Le Offerte Migliorative dovranno essere vincolanti ed incondizionate e dovranno rimanere valide ed irrevocabili sino al giorno 15 ottobre 2025, compreso. Resta inteso, in proposito, che l'eventuale accettazione, anteriormente alla predetta data, di un'offerta vincolante da parte della Società non comporterà la perdita di efficacia delle altre Offerte Migliorative che, in ogni caso, rimarranno valide, efficaci ed irrevocabili sino allo spirare del relativo termine di scadenza (15 ottobre 2025, compreso).
- 3.5. Le Offerte Migliorative dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Condotte Immobiliare pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a garanzia di tutti gli impegni assunti dal soggetto offerente ai sensi della propria Offerta Migliorativa, con particolare riferimento all'impegno a dare corso alla sottoscrizione del contratto di compravendita di cui al precedente paragrafo 3.3 e al contestuale integrale pagamento del prezzo offerto. La cauzione potrà essere costituita mediante uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a Condotte Immobiliare, emessi da banche autorizzate ad operare in Italia. In caso di mancata accettazione dell'Offerta Migliorativa, la cauzione sarà restituita da Condotte Immobiliare al soggetto offerente. In caso di accettazione dell'Offerta Migliorativa la cauzione sarà restituita al soggetto offerente

contestualmente alla stipula del contratto di compravendita ed al pagamento dell'intero prezzo di vendita ovvero definitivamente trattenuta da Condotte Immobiliare in acconto sull'intero prezzo di vendita.

- 3.6. Le Offerte Migliorative dovranno contenere l'indicazione espressa in euro del prezzo offerto per l'acquisto degli Immobili, nonché tutte le dichiarazioni e gli impegni riportati nel modello di offerta che sarà reso disponibile ai soggetti interessati ai sensi del precedente paragrafo 3.2. Alle Offerte Migliorative dovrà inoltre essere allegato:
- (i) l'originale degli assegni circolari intestati a Condotte Immobiliare ai fini della costituzione della cauzione di cui al precedente paragrafo 3.5;
 - (ii) copia del contratto di compravendita di cui al precedente paragrafo 3.3, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce in segno di sua integrale ed incondizionata accettazione;
 - (iii) copia del presente Avviso siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce in segno di sua integrale e incondizionata accettazione;
 - (iv) documentazione attestante i poteri di firma del/i soggetto/i firmatario/i dell'Offerta Migliorativa e dei documenti alla stessa acclusi.
- 3.7. La base economica rispetto alla quale possono essere formulate le Offerte Migliorative è fissata in € 552.000,00 (cinquecentocinquantaduemila/00), oltre IVA (se applicabile), oneri ed Imposte applicabili alla vendita, che resteranno ad esclusivo carico dell'Offerente. Si precisa che non sono prese in considerazione, in quanto non ammesse, offerte al ribasso rispetto al prezzo base indicato.

4. AGGIUDICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 4.1. Gli Immobili saranno aggiudicati sulla base dell'Offerta d'Acquisto ovvero dell'Offerta Migliorativa che preveda il prezzo di acquisto più elevato.
- 4.2. I Commissari Straordinari si riservano di procedere alla aggiudicazione sulla base delle offerte pervenute nel termine di cui al precedente paragrafo 3.1, ovvero previo espletamento di una ulteriore fase di rilanci da svolgersi innanzi al Notaio dott. Igor Genghini all'uopo incaricato sulla base della migliore offerta acquisita, ivi inclusa l'Offerta d'Acquisto. Ove fosse deciso di procedere con l'ulteriore fase di rilanci, questi dovranno essere effettuati per un importo non inferiore ad euro 15.000,00 (quindicimila/00), entro 1 (uno) minuto dall'avvio della fase di rilancio, che sarà celebrato il medesimo giorno di apertura delle buste. Gli Immobili saranno provvisoriamente aggiudicati all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto e al quale non sia conseguito un ulteriore rilancio nel termine sopra indicato. L'aggiudicazione definitiva è in ogni caso subordinata al rilascio dei necessari pareri e autorizzazioni da parte degli Organi di Vigilanza della Procedura.
- 4.3. Condotte Immobiliare comunicherà per iscritto all'eventuale soggetto aggiudicatario l'accettazione dell'offerta dal medesimo presentata. Contestualmente, Condotte Immobiliare comunicherà al soggetto aggiudicatario il giorno e la sede per la stipula del contratto di compravendita.
- 4.4. Il prezzo di acquisto dovrà essere integralmente corrisposto dal soggetto aggiudicatario a Condotte Immobiliare prima della stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire entro la data del 30 ottobre 2025. Imposte e spese della compravendita e ogni altro onere, inclusi gli onorari del Notaio di fiducia della procedura, saranno a carico del soggetto acquirente.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, anche se occulti, o mancanza di qualità anche in caso di aliud pro alio. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli Immobili si trovano, secondo la formula "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova" e con esclusione, tra le altre, della garanzia ai sensi dell'art. 2922 c.c. Pertanto, né la Società né la procedura né gli organi di questa assumono alcuna garanzia o responsabilità per eventuali eccezioni, vizi, mancanza di

qualità o la sussistenza di eventuali anomalie relative ai beni sopra indicati, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti nazionali o straniere.

5. ULTERIORI DISPOSIZIONI

- 5.1. La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse o offerte da parte dei Commissari Straordinari non comportano per questi ultimi alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita degli Immobili nei confronti dei soggetti istanti e/o offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte dei Commissari Straordinari.
- 5.2. I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita oggetto del presente Avviso e di sospenderne, interromperne e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i soggetti istanti e/o offerenti possano avanzare, nei confronti dei Commissari Straordinari o di Condotte Immobiliare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per la partecipazione alla procedura stessa.
- 5.3. I consulenti dei Commissari Straordinari che coadiuvano gli stessi nello svolgimento della procedura di vendita oggetto del presente Avviso non assumono alcun obbligo e/o responsabilità nei confronti dei soggetti istanti o offerenti che, mediante la sottoscrizione del presente Avviso, dichiarano di rinunciare a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore dei Commissari Straordinari.
- 5.4. Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e seguenti del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
- 5.5. Ciascun soggetto interessato sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato alla partecipazione alla procedura di vendita oggetto del presente Avviso.
- 5.6. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza. Il titolare del trattamento sarà Condotte Immobiliare, nella persona dei Commissari Straordinari (o del soggetto da essi delegato).
- 5.7. Il presente Avviso e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana e sono sottoposti alla giurisdizione italiana. Per ogni controversia relativa al presente Avviso, alla procedura di vendita ivi disciplinata, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Roma, 30 luglio 2025

I COMMISSARI STRAORDINARI

Prof. Avv. Michele Onorato

Avv. Francesco Paolo Bello

Prof. Dott. Elbano de Nuccio

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®
