



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTORE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO: N. 170/2013 A CARICO DI CAEL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: CONS. DOTT. FABIO MICCIO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIUSEPPINA IVONE

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. PAOLO CARBONE

DISCIPLINARE DI VENDITA

1) le operazioni di vendita riguardano un unico lotto ("Lotto 3") formato da un complesso immobiliare (capannone industriale) sito nel Comune di Siniscola (NU), Zona Industriale Regionale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siniscola (NU) dai seguenti estremi catastali:

- Foglio 67, Mappale n. 716, sub. 1, cat. D/7, piano S1-T-1, rendita € 8.114,00;
- Foglio 67, Mappale n. 716, sub. 2, cat. A/3, vani 4, piano 1, rendita € 216,91;
- Foglio 67, Mappale n. 716, sub. 3, bene comune non censibile;

Il bene risulta gravato da ipoteca volontaria per € 1.974.000,00, in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e da atto di pignoramento immobiliare, dichiarato improcedibile con provvedimento del Tribunale di Nuoro del 13/11/2014;

2) il lotto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai medesimi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo ovvero non potranno costituire causa per non procedere alla vendita o, se già effettuata, per risolverla.

Lo stato dei luoghi è descritto nell'elaborato peritale del Per. Ind. Edile Stefano Zona allegato alla presente, a cui si fa integrale rinvio in questa sede;

3) la vendita avverrà sulla base di prezzo minimo pari a **€ 194.824,00**, con rialzi in aumento non inferiore a € 5.000,00 ciascuno;

4) eventuali interessati potranno manifestare il proprio interesse all'acquisto mediante invio – entro il termine risultante dalle pubblicazioni effettuate dal Liquidatore Giudiziale (sul sito "<http://www.astegiudiziarie.it/>") e sul portale delle vendite pubbliche ("<https://pvp.giustizia.it/pvp/>") – di apposita manifestazione, redatta in carta libera, da trasmettersi a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo

cpl170.2013roma@pecfallimenti.it, corredata dai dati del soggetto che manifesta interesse e dall'indirizzo di posta elettronica certificata ove ricevere ogni ulteriore comunicazione.

In assenza di tali informazioni, la manifestazione di interesse NON potrà ritenersi valida;

5) alla scadenza del termine anzidetto, agli eventuali soggetti che abbiano validamente presentato la manifestazione di interesse, verranno comunicate da un minimo di una a un massimo di tre date (a insindacabile giudizio del Liquidatore Giudiziale) per poter effettuare (previo accordo sempre con il Liquidatore Giudiziale) accessi all'immobile;

6) successivamente all'ultima data utile indicata per effettuare accessi, gli eventuali soggetti che abbiano validamente presentato la manifestazione di interesse riceveranno comunicazione (i) del termine entro cui sarà possibile presentare le offerte irrevocabili di acquisto cauzionate (non inferiore a 15 giorni dalla data di comunicazione) e (ii), contestualmente o successivamente, della data e ora in cui avverrà l'apertura delle buste;

7) le offerte di cui al punto che precede dovranno essere presentate in busta chiusa, sigillata su entrambi i lembi, presso lo studio del Notaio Dott. Antonino Privitera, , con Studio in Roma (RM), via Emilio de' Cavalieri n. 7, tel. 06/8083773, fax 06/8072317, mail aprivitera@notariato.it, pec antonino.privitera@postacertificata.notariato.it, **entro l'ora e il giorno che saranno comunicati dal Liquidatore Giudiziale (o dal Notaio delegato stesso).**

Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il numero e gli estremi della procedura concordataria. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro deve essere apposta sulla busta;**

8) **l'offerta sottoscritta, che una volta presentata è irrevocabile, dovrà contenere, a pena di inefficacia:**

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il domicilio (all'interno del Comune di Roma), lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo PEC del soggetto che presenta l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero della parte dell'unione civile, il quale dovrà sottoscrivere anch'egli l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerta è proposta da persona giuridica, dovranno essere indicati la ragione sociale, il codice fiscale, la partita iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo PEC, oltreché i dati del legale rappresentate e, se del caso, anche del procuratore del soggetto offerente e un domicilio all'interno del Comune di Roma;

b. i dati identificativi del Lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'elaborato peritale del Per. Ind. Edile Stefano Zona;

d. il presente disciplinare di vendita sottoscritto dall'offerente in ogni pagina, con dichiarazione in calce di integrale accettazione, senza riserve, di tutte le condizioni ivi previste;

e. la dichiarazione di autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi di Legge;

f. **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato al punto 3);**

g. l'impegno al pagamento del prezzo e degli oneri accessori (come anche definiti nel presente disciplinare) entro e non oltre **novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione**;

I soggetti che presentano offerte non potranno essere diversi da quelli che hanno sottoscritto le manifestazioni di interesse, né sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o in favore di persona da nominare, a pena di nullità;

- 9) sempre a pena di inefficacia, all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (ovvero visura camerale aggiornata in caso di persona giuridica e documento di identità del legale rappresentante e, se del caso, anche del procuratore, nonché documentazione idonea a dimostrare di essere munito di tutti i necessari poteri per partecipare alla presente gara e compiere ogni conseguente e/o connesso atto), oltre ad uno o più **assegni circolari non trasferibili** intestati alla procedura, di importo complessivamente pari ad almeno il **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**;
- 10) l'apertura delle buste avverrà presso lo studio del Notaio delegato **nel giorno e nell'ora che saranno comunicati dal Liquidatore Giudiziale (o dal Notaio delegato)**. Solo in caso di pluralità di offerte valide si procederà immediatamente ad una gara al rialzo tra i soli soggetti offerenti presenti all'apertura delle buste, con prezzo base pari all'offerta più alta tra quelle valide (a insindacabile giudizio del Notaio delegato) rinvenute nelle buste. In tal caso, i singoli rialzi non potranno essere inferiori a quanto indicato al punto 3). In caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti eventualmente presenti o in assenza di almeno due offerenti presenti all'apertura delle buste, si procederà direttamente all'aggiudicazione in favore di chi ha prestato la maggior offerta valida tra quelle rinvenute nelle buste. In ogni caso, il Notaio delegato redigerà apposito verbale delle operazioni eseguite, alle quali potranno prendere parte anche il Liquidatore Giudiziale ovvero suoi delegati;
- 11) l'immobile verrà aggiudicato, in ogni caso, a chi avrà fatto l'offerta valida più alta, salvo quanto disposto dagli artt. 107 e 108 L.F. Il Liquidatore Giudiziale (o, su richiesta di quest'ultimo, il Notaio delegato) provvederà agli adempimenti di cui all'art. 107 L.F. e alla verifica di cui all'art. 108 L.F., ricorrendone i presupposti (nel caso proceda il Notaio delegato, terrà prontamente e preventivamente informato il Liquidatore Giudiziale);
- 12) le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite, a cura del Notaio delegato, entro trenta giorni dalla data di definitiva aggiudicazione ovvero da quella di dichiarazione di mancato buon fine della procedura;
- 13) il trasferimento del bene in favore dell'aggiudicatario avverrà entro e non oltre novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante rogito notarile, a cura del Notaio delegato, con oneri a carico dell'acquirente, tra cui (i) il rimborso delle spese per l'esperienza della procedura di vendita (pari a € 5.000,00 in misura fissa) e (ii) quelli dovuti, anche a titolo di compenso del Notaio delegato, per il trasferimento del bene e la redazione del relativo atto. La proprietà, il possesso e il godimento del bene, saranno attribuiti a favore dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile, che verrà sottoscritto dopo il versamento dell'intero prezzo e di tutte le spese, imposte, diritti, costi e oneri conseguenti e/o connessi al trasferimento, così come previsti anche ai punti nn. 14 e 15 del presente disciplinare, versamento da effettuarsi complessivamente entro e non oltre

novanta (90) giorni dall'aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla Concordato Preventivo n. 170/2013 Cael S.r.l in l.ne, pena la decadenza e il definitivo trattenimento a favore della procedura di tutto quanto già versato. Fermo restando l'obbligo di versamento integrale del prezzo nei termini indicati, qualora non fossero determinabili preventivamente in tutto o in parte le spese, imposte, diritti ed oneri conseguenti e/o connessi al trasferimento (per come anche definiti ai punti nn. 14 e 15 del presente disciplinare), sarà comunque possibile procedere al trasferimento di proprietà, previa prestazione, da parte dell'acquirente, di idonea cauzione (o analogo strumento) a garanzia dell'esatto adempimento di tali obbligazioni, che sarà restituita, se eccedente, per l'eccesso, entro trenta (30) giorni dall'esecuzione dell'ultimo di tali adempimenti. L'importo della garanzia sarà quantificato a cura del Notaio delegato. In ogni caso, l'acquirente non potrà eccepire l'inconoscibilità di tali oneri accessori quale causa di risarcimento, indennità o riduzione di prezzo ovvero per non procedere alla vendita o, se già effettuata, per risolverla;

- 14) gli oneri aggiuntivi, ogni imposta dovuta (inclusa l'IVA, se del caso), i diritti, le spese e i costi inerenti alla vendita, inclusi quelli per il trasferimento della proprietà e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificati dal Notaio delegato, andando a sommarsi al prezzo di vendita;
- 15) resta a carico e a cura dell'aggiudicatario ogni altro adempimento e/o onere non indicato nel presente disciplinare (a titolo di esempio, non esaustivo: l'eventuale completamento e regolarizzazione catastale dell'immobile o smaltimento di rifiuti o materiali che dovessero essere presenti sulla proprietà);
- 16) la presente vendita, le cui condizioni devono intendersi integralmente conosciute ed accettate dall'offerente, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta dall'acquirente per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o inconoscibili o comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o inconoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo ovvero non potranno essere considerati causa per non procedere alla vendita o, se già effettuata, per risolverla, così come eventuali ritardi nel trasferimento della proprietà, del possesso e del godimento o, ancora, nella trascrizione di tale trasferimento o della cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i competenti uffici;
- 17) per eventuali difformità inerenti alla disciplina edilizia, si fa espresso rinvio all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001;
- 18) l'A.P.E. sarà reso disponibile, ove necessario, prima della stipula dell'atto di vendita;
- 19) il venditore non assume alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti e si riserva in qualsiasi momento la facoltà (i) di modificare, in tutto o in parte, i termini e le condizioni del presente disciplinare e (ii) di sospendere o recedere dalle operazioni di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, senza che per questo gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa o prestazione;

20) il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., o una sollecitazione al pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. D.Lgs 58/1998;

21) il trattamento dei dati inviati dagli offerenti avverrà in conformità alle disposizioni vigenti in materia (D.Lgs 196/2003 e ss. mm. ii.). Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima;

22) per quanto non previsto si applicano le disposizioni della Legge Fallimentare e, più in generale, le vigenti norme di legge.