

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 15/2010
Giudice Delegato Dott. Alessandro Chiauzzi
Curatore Avv. Giuseppina Ivone

NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO DI
QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN CHIETI, VIA FERDINANDO FERRI NN. 23/27 -
DISCIPLINARE D'ASTA
(In breve: "Regolamento delle vendite")

1. Nel quadro delle attività svolte dalla procedura in intestazione (di seguito anche "la Procedura"), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Regolamento della vendita" disciplina le attività di alienazione di quattro unità immobiliari residue in titolarità del fallimento (di seguito: "gli immobili"), site nel Comune di Chieti, alla Via Ferdinando Ferri nn. 23/27, ciascuna costituente autonomo lotto, distinte come segue:

LOTTO A – appartamento ad uso abitativo sito al piano quarto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 37, particella 345, subalterno 24, categoria A/2. Prezzo base del primo esperimento: **euro 194.532,00** (rilancio minimo euro 6.000,00);

LOTTO B – appartamento ad uso abitativo con ripostiglio, sito al piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 37, particella 345, subalterno 19, categoria A/2. Prezzo base del primo esperimento: **euro 197.076,00** (rilancio minimo euro 6.000,00);

LOTTO C – appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 37, particella 345, subalterno 17, categoria A/2. Prezzo base del primo esperimento: **euro 112.188,00** (rilancio minimo euro 3.000,00);

LOTTO D – appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 37, particella 345, subalterno 18, categoria A/2. Prezzo base del primo esperimento: **euro 150.840,00** (rilancio minimo euro 4.000,00).

Tutte le unità immobiliari anzidette vengono alienate libere. Unitamente alle unità anzidette saranno oggetto di cessione le rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio

Per una più esauritiva descrizione degli immobili si rinvia alla documentazione inerente la procedura di vendita e, in particolare, alla relazione di stima dell'ing. Luigi Cerasoli dell'11 novembre 2011.

La procedura di vendita è assistita da un *Advisor Commerciale*, individuato nella società Realty Advisory S.p.A., esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial, con codice fiscale n. 08117460967 e numero REA MI-2003864 – Reg. Imp. di Milano, iscritta al ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano, con sede in via Manfredo Camperio, 10 – 20123 Milano, affidataria in esclusiva dell'incarico per la commercializzazione degli immobili sopradescritti.

2. La Procedura intende alienare gli immobili, come descritti al precedente punto 1, quali lotti distinti. Uno stesso soggetto potrà formulare offerte per uno o più lotti, mediante presentazione di distinta offerta per ciascun lotto. Un avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei trenta giorni che precedono la data dell'Asta. L'avviso di vendita sarà altresì pubblicato continuativamente sulla piattaforma telematica Astegiudiziarie.it nonchè sul sito dell'*Advisor Commerciale* www.cbcommercial.it. Il Curatore si riserva altresì di pubblicare un avviso di vendita, in forma integrale ovvero per estratto, prima di ogni asta, per una o più volte, su quotidiani a diffusione nazionale, regionale o locale, ovvero su altri mezzi ritenuti idonei.

3. L'espletamento dell'Asta avverrà avanti al notaio Carlo Pretaroli (il Notaio Incaricato), presso il relativo studio in Chieti, Via Arniense n. 56, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento il Notaio Incaricato potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

4. Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire all'indirizzo del Notaio Incaricato per posta o mediante consegna diretta "a mano", ma in ogni caso inderogabilmente entro le ore 10,00 del giorno stabilito per l'espletamento dell'Asta. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta

resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

5. Le operazioni d'Asta si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'avviso di vendita: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'Asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

6. Nell'avviso di vendita da pubblicarsi a cura del curatore, ai sensi del punto 2, sarà precisato il prezzo base d'asta di ciascun lotto ed il rilancio minimo. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto per il quale sono formulate.

Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida per il singolo lotto: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte segrete valide per il medesimo lotto: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara; i rilanci non potranno essere inferiori ad euro 6.000,00 per il Lotto A, ad euro 6.000,00 per il Lotto B, ad euro 3.000,00 per il Lotto C e ad euro 4.000,00 per il Lotto D.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Il prezzo base d'asta potrà essere ridotto, ad insindacabile giudizio del Curatore, in occasione di ogni esperimento successivo, fino alla misura del 20%.

7. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte, a pena di esclusione, con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del notaio incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura **“offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno [indicare la data] – Lotto [indicare il lotto] – Fallimento n. 15/2010 Tribunale di Chieti”**;
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione all'asta, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 8;
- l'offerta economica, che dovrà essere redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. L'offerta economica dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta dovrà altresì indicare il lotto cui si

riferisce e, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto del lotto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

- copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte con riserva di nomina del contraente;
- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

8. La cauzione da costituire in favore del Fallimento sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta di acquisto del lotto per il quale è presentata l'offerta. La cauzione dovrà essere costituita mediante inserimento nel relativo plico, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del **"Fallimento n. 15/2010 NOVAFIN S.p.A. - Tribunale di Chieti"**, oppure mediante inserimento nel relativo plico, del documento bancario originale attestante l'avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il codice identificativo del bonifico, sul conto della procedura intestato al **"Fallimento n. 15/2010 NOVAFIN S.p.A. - Tribunale di Chieti"**, distinto con il codice IBAN IT17E083270339800000017998.

Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di quarantacinque giorni, decorrenti dalla data dell'asta, senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

9. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

10. Il Notaio Incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Regolamento delle vendite", della presenza di offerte segrete di acquisto, delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte segrete di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto.

L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura della Procedura, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto.

Il verbale d'asta non avrà valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, avanti il notaio incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

11. Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoottanta giorni successivi alla data dell'Asta;

12. La curatela informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l. fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l. fall.

13. In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al notaio incaricato, entro 90 giorni dalla data dell'asta, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata con r.r. o pec da inviare almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata

stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 11. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria e così, via via ai successivi soggetti offerenti, individuati secondo un criterio ordinale decrescente, ove anche gli ulteriori soggetti dichiarati aggiudicatari abbiano a dichiararsi decaduti.

14. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del **"Fallimento n. 15/2010 NOVAFIN S.p.A. - Tribunale di Chieti"**, oppure mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata (contenente il codice identificativo del bonifico), sul conto della procedura intestato al **"Fallimento n. 15/2010 NOVAFIN S.p.A. - Tribunale di Chieti"**, distinto con il codice IBAN IT17E0832703398000000017998, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

15. Spese. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, espressamente inclusi gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario è altresì tenuto a corrispondere una provvigione in misura pari al 3% (tre percento), oltre IVA, del prezzo di compravendita, in favore dell'Advisor Commerciale individuato nella Realty Advisory S.p.A. Tale provvigione sarà dovuta dall'aggiudicatario anche nell'ipotesi in cui il medesimo non abbia svolto sopralluoghi o altre eventuali attività di due diligence con l'ausilio dell'Advisor Commerciale anzidetto.

16. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

La documentazione inerente la procedura di vendita consta del presente Regolamento delle vendite ed altresì di:

- Avviso di vendita (destinato alla pubblicazione);
- Perizia di stima.

La documentazione inerente la procedura di vendita può essere consultata sulla piattaforma telematica Astegudiziarie.it.

17. I beni costituenti i lotti in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Attenzione: si invitano gli interessati a svolgere riscontri accurati in merito allo stato di fatto e di diritto degli immobili. Gli interessati sono invitati ad acquisire tutte le necessarie informazioni mediante consultazione della relazione peritale, costituente parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Per l'effetto, la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto oggetto di offerta.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà altresì atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

18. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la curatela del fallimento ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Roma – Chieti, 25 settembre 2026

Il Curatore

Avv. Giuseppina Ivone

