

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO
C.P. 112/2012
Giudice Delegato Dott. Adolfo CECCARINI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Alessandra CECI

PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI
IN SEPARATI LOTTI
VIII ESPERIMENTO

DISCIPLINARE

Il liquidatore giudiziale dei beni del concordato preventivo n. 112/2012 di CITEC INTERNATIONAL SRL IN LIQ (di seguito, la "Procedura"), omologato dal Tribunale di Roma con decreto in data 5.12.2013, nel quadro delle attività di liquidazione dei beni costituenti l'attivo concordatario ed in esecuzione del programma di liquidazione approvato e depositato agli atti, stabilisce le seguenti modalità per la vendita delle proprietà immobiliari, mediante procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica, ex art. 107 c. 1 l.f..

OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA

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 saranno nel prosieguo indicati complessivamente, gli "**Immobili**" e, singolarmente, l' "Immobile")

LOTTO 1 - IMMOBILE industriale SITO IN ACILIA Dragona (Roma) – Via di Saponara n. 650 – 652 _ proprietà superficiaria

LOTTO 2 - IMMOBILE industriale SITO IN ACILIA Dragona (Roma) – Via Enrico Ortolani n. 179 – 181 – 191 _ proprietà superficiaria.

La compiuta identificazione degli Immobili, nonché la loro descrizione e consistenza risultano dalla documentazione disponibile nella data room, appositamente allestita sul sito internet www.yardre.it, le cui condizioni di accesso sono indicate al successivo n. 3).

PREZZO DELLA VENDITA

La vendita è fissata al "**Prezzo-base**" di seguito indicato:

LOTTO 1 - euro 2.592.500,00
(duemilionicinquecentonovantaduemilacinquecento/oo)

LOTTO 2 - euro 5.632.100,00
(cinquemilioneicentotrentaduemila/00).

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 di seguito previsto.

DATA, LUOGO DELLA VENDITA COMPETITIVA E RIALZI MINIMI

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno 16 dicembre 2021, (con termine di efficacia non inferiore a 180 gg) presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi 00197 Roma – Via Pietro Tacchini n. 22.

L'apertura delle buste è fissata per il giorno 17 dicembre 2021 alle ore 12,00, presso il medesimo studio.

In caso di pluralità di offerte si procederà alla contestuale gara sull'offerta più alta pervenuta, con aumenti minimi di seguito indicati:

Lotto 1 Euro 40.000,00 (QUARANTAMILA/00)

Lotto 2 Euro 90.000,00 (NOVANTAMILA/00)

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

- Manifestazione di interesse all'acquisto

Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita devono manifestare interesse compilando la "Domanda di partecipazione" sopra indicata (v. PARTE PRIMA, sub 1).

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.

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

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.

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.

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. 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.

Due diligence

La due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita Data Room virtuale.

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.

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.

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.

L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO: PRESCRIZIONI

L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'"Offerta" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, per singolo lotto.

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 di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, nel termine indicato che non potrà in ogni caso andare oltre i 120 gg successivi all'aggiudicazione.
- 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, 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);
- autocertificazione risultanze casellario giudiziale e anti-mafia. Si rappresenta che in caso di aggiudicazione, ai fini della stipula potrà essere richiesta la produzione della formale certificazione.
- 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;

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.

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.

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.

Indice dei documenti prodotti

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.

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.

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

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. 112/2012 CITEC INTERNATIONAL SRL IN LIQ.”.

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.

LA PROCEDURA DI VENDITA

Il Liquidatore, nella data ed ora fissata per la vendita, con l’assistenza dell’Advisor e del Notaio, alla presenza dei soli soggetti dichiaratisi offerenti ovvero di delegati muniti di procura notarile, 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;
- in ipotesi di una unica offerta valida, all’aggiudicazione definitiva, salvo quanto previsto dall’art. 107, 4 comma, l.f.;
- in caso di pluralità di offerte valide, alla gara sul prezzo più alto offerto. Ogni rilancio non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente disciplinare. Tra un rilancio e l’altro, dovranno intercorrere non più di sessanta secondi. All’esito, si procederà all’aggiudicazione definitiva in favore di chi avrà offerto il prezzo più elevato o, in assenza di rilanci, direttamente al maggior offerente.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Successivamente all’aggiudicazione il liquidatore provvederà a comunicare il conteggio degli importi dovuti per saldo prezzo, oneri tributari, spese notarili e commissioni di advisory.

A tal fine si precisa che la procedura, previa autorizzazione del comitato dei Creditori e parere favorevole del Commissario giudiziale ha conferito incarico di advisor per la promozione della vendita e per il supporto della procedura alle attività ad essa connesse alla società YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT SRL. Sarà ad esclusivo carico dell’acquirente la provvigione spettante all’advisor stabilita nella misura del 2,5%.

Il diritto alla provvigione verrà maturato dall’advisor al momento del rogito notarile; la stessa dovrà essere corrisposta dall’aggiudicatario alla procedura negli stessi termini e con le stesse modalità comunicate per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, e verrà materialmente versata all’advisor successivamente alla stipula dell’atto.

La stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo sarà eseguita 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) all'esito della verifica dell'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri tutti di trasferimento e di vendita.

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.

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); d) dei compensi di advisory nella misura indicata in precedenza. 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. 112/2012 CITEC INTERNATIONAL 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.

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.

PREVISIONI CONCLUSIVE

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

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

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

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.

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

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

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

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

I soggetti interessati all'acquisto, gli offerenti e chiunque abbia interesse alla vendita non è esonerato dallo svolgimento di indagini e verifiche sull'oggetto della vendita.

Informazioni e documentazione su Portale Vendite pubbliche, sul sito www.yardre.it e siti collegati, liquidatore giudiziale ceci.aless@gmail.com

Roma lì 08.10.2021

Il liquidatore giudiziale
Dott. Alessandra Ceci

