

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

A.T.A.C. S.P.A. in concordato preventivo n. 89/2017

Giudice Delegato: Dott. Stefano Cardinali

Liquidatori Giudiziali: Dott.ssa Franca Cieli
 Avv. Lorenza Dolfini
 Avv. Giuseppina Ivone

DISCIPLINARE PER LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI INCORPORANTI SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE ('SSE')
CENSITI IN PROCEDURA E, IN SUBORDINE, DELLA PARTE DI IMMOBILE
RISULTANTE DALLO SCORPORO DELLA SSE

1. PREMESSA

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita dei tre immobili nella titolarità di ATAC spa parzialmente in uso da parte di ATAC come sottostazioni elettriche (rientranti nel complesso degli 'Immobili non strumentali' censiti in procedura e destinati alla liquidazione) e, in subordine, la vendita delle sole unità immobiliari scorporate dalla SSE, meglio sotto descritti. La vendita avrà luogo presso il NOTAIO DELEGATO nel giorno e nell'ora indicati nell'AVVISO DI VENDITA. Non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del c.p.c. sull'espropriazione immobiliare né quelle sulla vendita telematica.

2. DEFINIZIONI

ADVISOR COMMERCIALE: indica la società Yard Cam s.r.l., (di seguito anche YARD), con codice fiscale n.06837300968e numero REA Mi 1918670 – Iscr. Reg. Imp., con sede legale in Milano Corso Vittorio Emanuele II, 22 e sede operativa in Roma – 00198 Via Ombrone, 2/G, affidataria in esclusiva dell'incarico per la com-

mercantilizzazione degli Immobili oggetto della PROCEDURA COMPETITIVA di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA: indica l'AGGIUDICAZIONE in favore del maggior offerente dichiarata dal NOTAIO DELEGATO all'esito dell'apertura delle buste contenenti le OFFERTE VINCOLANTI o dell'apertura delle buste contenenti le OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE ovvero dello svolgimento della rispettiva GARA o della NUOVA GARA

AVVISO DI VENDITA: indica l'avviso contenente l'indicazione del termine per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE, nonché la data di apertura delle buste contenenti le medesime e dell'eventuale gara tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, che sarà pubblicato secondo le previsioni contenute nel successivo art.4.

CAUZIONE: indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella PROCEDURA COMPETITIVA, a mezzo di uno o più assegni circolari, a corredo dell'OFFERTA VINCOLANTE o dell'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA ovvero della rispettiva OFFERTA VINCOLANTE IN AUMENTO, ovvero ad integrazione fino al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi in cui essa avvenga, all'esito della GARA o della NUOVA GARA, ad un prezzo superiore a quello originariamente offerto; le somme versate a titolo di CAUZIONE potranno essere definitivamente incamerate dalla procedura di concordato preventivo ATAC nelle ipotesi previste dal presente DISCIPLINARE.

'IMMOBILI SSE' indica i tre immobili ubicati nella Provincia di Roma, Comune di Roma, incorporanti le sottostazioni elettriche in uso da parte di ATAC individuati per singoli Lotti (Lotti 13, 14 e 15).

Per una più esaustiva descrizione dei singoli Lotti si rinvia alle Relazioni di Stima e alla documentazione ipocatastale, nonché alla relazione notarile contenuta nella DATA ROOM.

UNITA' IMMOBILIARE indica le unità immobiliari relative a ciascuno degli 'Immobili SSE' derivanti dallo scorporo della parte in uso e a servizio di sottostazione

elettrica, meglio descritte nel prosieguo.

DATA ROOM: indica la *data room* virtuale predisposta dalla Procedura, con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE, che contiene, tra l'altro, ed a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riferimento ai singoli Immobili: la relazione ipocatastale redatta dal NOTAIO DELEGATO, gli elaborati peritali di stima depositati nella procedura di concordato preventivo, nonché per ciascun Immobile oggetto di procedura competitiva l'ulteriore documentazione, anche contrattuale, informativa sulle criticità dell'asset, nonché l'ulteriore documentazione illustrativa predisposta dall'ADVISOR COMMERCIALE.

DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA (o "NDA- Non Disclosure Agreement"): indica la dichiarazione contenente gli impegni sulla non divulgazione delle informazioni ricevute dai soggetti interessati che dovrà essere redatta come da modello disponibile sulla pagina dedicata del sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.yardre.it sottoscritta dai soggetti interessati e trasmessa, unitamente alla Richiesta di registrazione/accreditamento, per accedere alla data room, richiedere sopralluoghi presso i singoli Immobili o svolgere altre attività di *due diligence* sulla documentazione messa a disposizione.

DISCIPLINARE: indica il presente regolamento delle condizioni per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE e delle modalità di svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, nelle forme di una vendita senza incanto secondo le previsioni in esso contenute, presso il NOTAIO DELEGATO.

PROCEDURA: indica la Procedura di Concordato preventivo di ATAC spa n. 89/2017 omologato con decreto del Tribunale di Roma del 26.6.2019.

GARA: indica la gara che avrà luogo tra gli offerenti presso il NOTAIO DELEGATO, dopo l'apertura delle buste, in caso di pluralità di OFFERTE VINCOLANTI o di OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE valide.

INTERESSATI ACCREDITATI: indica i soggetti accreditati a seguito di una valida RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO che possono accedere

alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi del COMPENDIO IMMOBILIARE o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, anche con riferimento alla PARTECIPAZIONE.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO: indica la dichiarazione di interesse alla partecipazione alla PROCEDURA COMPETITIVA che dovrà contenere l'indicazione della denominazione e dei recapiti, telefonici, eventuale utenza cellulare, email e/o pec, anche, eventualmente, di un domiciliatario, come da modello disponibile sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE trasmessa dai soggetti interessati per essere accreditati ed accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi presso gli Immobili o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, anche con riferimento alla PARTECIPAZIONE.

NOTAIO DELEGATO: il nominativo del Notaio che sarà indicato nei singoli avvisi di vendita per gli adempimenti della procedura di vendita competitiva.

NUOVA GARA: indica la gara che avrà luogo presso il NOTAIO DELEGATO, dopo l'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, nel caso in cui pervengano una o più valide OFFERTE VINCOLANTI in aumento o una o più OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE in aumento, tra l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA.

OFFERTA MINIMA indica l'OFFERTA VINCOLANTE o l'OFFERTA VINCOLANTE minima per un prezzo non inferiore al prezzo base di Perizia di stima (di seguito 'PREZZO BASE') o al prezzo ribassato nelle ipotesi di aste deserte.

OFFERTA VINCOLANTE (al plurale **OFFERTE VINCOLANTI**): indica l'offerta vincolante di acquisto formulata sul singolo LOTTO nell'ambito della procedura di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA (al plurale **OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE**): indica l'offerta vincolante formulata per l'acquisto della Unità immobiliare individuata nell'ambito del singolo LOTTO di cui alla procedura di liquidazione regolata dal presente DISCIPLINARE.

OFFERTA VINCOLANTE IN AUMENTO (al plurale **OFFERTE VINCOLANTI IN AUMENTO**): indica l'offerta vincolante in aumento per l'acquisto del singolo LOTTO o, in via subordinata, per l'acquisto della UNITA' IMMOBILIARE, che potrà essere validamente formulata entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

PREZZO BASE: indica il prezzo minimo che dovrà essere indicato nell'OFFERTA VINCOLANTE ovvero, in via subordinata, nella OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA, per essere considerata valida ai fini dell'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA del LOTTO o, in subordine e in casi di mancata presentazione di Offerta sul Lotto, della UNITA' IMMOBILIARE, indicato nella Offerta.

PROCEDURA COMPETITIVA: indica la procedura competitiva di vendita dei singoli LOTTI o della UNITA' IMMOBILIARE individuata su ciascun Lotto regolata dal presente DISCIPLINARE.

PROVVIGIONE: indica il compenso dovuto all'ADVISOR COMMERCIALE, pari complessivamente allo 0,95% del prezzo di vendita, che, in quanto costituisce un onere per lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA, viene posto a carico dell'acquirente e che dovrà essere corrisposto alla data di stipula della vendita

3. OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO BASE D'ASTA

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita in via principale dei seguenti Immobili per Lotti separati e di seguito meglio sinteticamente descritti:

LOTTO	CESPITE	DATI CATASTALI				BASE D'ASTA
		Foglio	Part.	Sub	Categoria	
n.13	SSE San Paolo viale della Piramide Cestia 59-61	519	149	501	D/1	2.720.000
				502	D/1	
				503	A/2	
				504	A/2	
				505	C/2	
				506	C/2	
				507	C/2	
n.14	SSE San Giovanni via Monza n.19	926	44	503	A/4	2.640.000
				504	A/4	
				505	A/4	
				506	A/4	
				507	D/7	
				508	D/1	
				509	D/1	
				510	bene comune non censibile	
n.15	SSE Nomentana via del Policlinico 135	592	105	505	D/1 (sottostazione elettrica e locali connessi)	2.880.000
			106	501		
			105	506	A/2	
			106	502		

In caso di mancata presentazione di OFFERTE VINCOLANTI sui singoli Lotti, la Procedura valuterà, a sua discrezione, le eventuali OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE aventi ad oggetto le UNITA' IMMOBILIARI scorporate dalla SSE e di seguito sinteticamente descritte.

Per la ipotesi subordinata di vendita della parte scorporata dell'immobile, il prezzo è stato rideterminato sulla base dell'Addendum redatto dall'ing. M. Scifoni su incarico di ATAC.

LOTTO	CESPITE	DATI CATASTALI				BASE D'ASTA
		Foglio	Part.	Sub	Categoria	
n.13	SSE San Paolo viale della Piramide Cestia 59-61	519	149	502	D/1	973.600
				503	A/2	
				504	A/2	
				505	C/2	
				506	C/2	
				507	C/2	
n.14	SSE San Giovanni via Monza n.19	926	44	503	A/4	948.000
				504	A/4	
				505	A/4	
				506	A/4	
				508	D/1	
				509	D/1	
n.15	SSE Nomentana via del Policlinico 135	592	105	506	A/2	237.600
			106	502		

4. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura dei Liquidatori giudiziali del concordato preventivo ATAC spa almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE, ai sensi dell'art. 107 comma 1 ultimo capoverso l. fall.

per almeno una volta sul quotidiano *IlSole24ore*, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia; sarà, altresì, pubblicato sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia per la pubblicità delle vendite giudiziarie sul sito www.astalegale.net; potrà essere anche pubblicato sul sito dell'ADVISOR COMMERCIALE www.yardre.it e sul sito di ATAC S.p.a..

La pubblicazione dell'AVVISO DI VENDITA sui portali suindicati potrà essere corredata dal presente DISCIPLINARE e dagli elaborati peritali di stima degli Immobili.

5. RICHIESTA DI REGISTRAZIONE PER ACCESSO ALLA DATA ROOM, SOPRALLUOGHI ED EVENTUALI ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE

5.1 Al fine di accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare la RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO, corredata dalla ulteriore documentazione indicata al successivo paragrafo

5.2 La RICHIESTA DI ACCREDITAMENTO non verrà presa in considerazione ove:

i) formulata da soggetto che alla data di presentazione della medesima, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, o sia assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva;

ii) non predisposta in conformità a quanto previsto dal presente DISCIPLINARE.

5.3 La RICHIESTA DI REGISTRAZIONE/ACCREDITAMENTO dovrà essere trasmessa alla Procedura all'indirizzo e mail dedicato concorsuali@yard.it unitamente alla seguente documentazione:

a) copia del presente DISCIPLINARE, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato;

b) DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA, siglata in ogni sua pagina, nonché sottoscritta per esteso in calce dal soggetto interessato, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore ;

c) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni.

L'ADVISOR COMMERCIALE, esaminata la documentazione pervenuta, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà agli INTERESSATI ACCREDITATI la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room* per svolgere la *due diligence*, contenente LA PASSWORD DI ACCESSO DEDICATA.

6. DUE DILIGENCE, DATA ROOM E SOPRALLUOGHI

- 6.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella DATA ROOM, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso i singoli Immobili oggetto di liquidazione, da concordare con l'ADVISOR COMMERCIALE, previa richiesta a mezzo email. La consultazione della DATA ROOM ed i sopralluoghi presso i singoli Immobili saranno consentiti, fino al giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE, ai soli INTERESSATI ACCREDITATI, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.
- 6.2 Tutte le informazioni contenute nella DATA ROOM dovranno essere autonomamente verificate dagli INTERESSATI ACCREDITATI.
- 6.3 I Liquidatori giudiziali, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo dalla società ATAC spa e dell'ADVISOR COMMERCIALE, non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione inserita nella data room, fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma agli INTERESSATI ACCREDITATI, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente PROCEDURA COMPETITIVA; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.
- 6.4 Fino alla chiusura della DATA ROOM, gli INTERESSATI ACCREDITATI potranno far pervenire all'ADVISOR COMMERCIALE eventuali richieste di chiarimenti ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati; le comunicazioni di riscontro e le eventuali integrazioni della documentazione saranno inserite nella DATA ROOM in un'apposita sezione "Q & A", previa eliminazione dei riferimenti al soggetto richiedente e messe a disposizione di tutti gli altri INTERESSATI ACCREDITATI.

7. TIPOLOGIA DI OFFERTE PRESENTABILI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

7.1. Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare:

- una OFFERTA VINCOLANTE per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare individuato per LOTTO come meglio sopra descritto;
- una OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA per l'acquisto della UNITA' IMMOBILIARE individuata per ciascun Lotto in esito allo scorporo della parte in uso e a servizio di sottostazione elettrica in esercizio da parte di ATAC, come sopra meglio descritta.

7.2. Le OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE verranno prese in esame solo in caso di mancata presentazione di valide OFFERTE VINCOLANTI.

7.3. Sia l' OFFERTA VINCOLANTE sia l'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, recante a pena di esclusione il riferimento: "OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO RELATIVA AL LOTTO N. _____ CONCORDATO PREVENTIVO ATAC SPA n. 89/2017".

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura:

- in caso di OFFERTA VINCOLANTE per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare una busta chiusa contenente la dicitura " Offerta Economica per l'acquisto del LOTTO _____";
- in caso di OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA per l'acquisto della Unità Immobiliare una busta chiusa contenente la dicitura " Offerta Economica per l'acquisto della UNITA' IMMOBILIARE del Lotto _____".

7.4. Le Offerte dovranno pervenire perentoriamente entro il giorno e l'ora indicati nell'AVVISO tramite posta o mediante consegna diretta "a mano". Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello di seguito indicato. Né sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

7.5. Il termine orario finale di presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI e delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE indicato nell'AVVISO è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal NOTAIO DELEGATO, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

8. CONTENUTO DELL'OFFERTA

8.1 L'OFFERTA VINCOLANTE come pure la OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA potrà essere formulata anche da persona fisica o giuridica straniera ma dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

8.2 L'offerta potrà essere redatta come da modello che si allega (All. n. 1) e dovrà riportare a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, pec o e-mail dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione di certificato o visura camerale aggiornata non oltre tre mesi, o suo equipollente estero, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'OFFERTA VINCOLANTE o l'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA che abbia rilasciato al medesimo procura speciale notarile o di autorità equipollente (che dovrà essere parimenti allegata);
- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'OFFERTA VINCOLANTE o dell'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente DISCIPLINARE;
- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la PROCEDURA.
- la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione dell'avviso di vendita e della documentazione inserita nella data room.

8.3 L'OFFERTA VINCOLANTE, o in subordine, l'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di

accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 10 del presente DISCIPLINARE.

9. CONDIZIONI DELL'OFFERTA VINCOLANTE

L'OFFERTA (sia l'OFFERTA VINCOLANTE sia l'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA) si intende formulata alle seguenti condizioni.

- 9.1 Il contratto di compravendita del LOTTO o della UNITA' IMMOBILIARE aggiudicata con contestuale ed integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.
- 9.2 La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.
- 9.3 Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, tra i quali, esemplificativamente gli oneri, anche fiscali, e gli onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita e la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art.108 comma 2 l. fall., nonché la Provvigione nella misura dello 0,95% del prezzo di vendita, oltre oneri di legge, prevista in favore dell'ADVISOR COMMERCIALE che dovrà essere corrisposta alla data di stipula dell'atto di compravendita. Tale quota sarà dovuta dall'aggiudicatario anche nell'ipotesi in cui il medesimo non abbia inviato la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE per l'accesso alla DATA ROOM, né svolto sopralluoghi o altre eventuali attività di due diligence con l'ausilio dell'ADVISOR COMMERCIALE.
- 9.4 La PROCEDURA fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la PROCEDURA COMPETITIVA, ai sensi dell'art. 107 l. fall., senza che gli offerenti né l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti e

dell'eventuale aggiudicatario ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà da parte della PROCEDURA.

- 9.5 L'offerente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, nei suoi confronti non è in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, e non è assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.
- 9.6 In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare.
- 9.7 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente DISCIPLINARE, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.
- 9.8 L'Immobile come individuato e descritto per singolo Lotto o Unità Immobiliare viene venduto con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsivoglia garanzia di legge, se non quella del titolo di proprietà, e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Procedura ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto.
- 9.9 La sottoscrizione dell'OFFERTA VINCOLANTE o della OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del Lotto o Unità Immobiliare per il quale è stata formulata l'OFFERTA.
- 9.10 Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà 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 - nonché di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n.47/1985 e 46 del D.P.R. n.380/2001.

10. CAUZIONE

- 10.1 Sia all'OFFERTA VINCOLANTE che all'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Concordato Preventivo ATAC spa n. 89/2017*" di importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE.
- 10.2 In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'OFFERTA VINCOLANTE o nell'OFFERTA VINCOLANTE SUBORDINATA, la CAUZIONE dovrà essere integrata, entro 3 giorni lavorativi, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 10.3 In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della CAUZIONE ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente ovvero, indire una nuova procedura di gara. Nella prima ipotesi il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione entro tre giorni lavorativi dalla comunicazione di aggiudicazione .

11. APERTURA DELLE BUSTE

- 11.1 L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi.
- 11.2 Il Notaio Incaricato, alla presenza dei Liquidatori nonché degli offerenti, procederà alla verifica della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e dell'integrità e regolarità formale degli stessi.
- 11.3 Successivamente, aprirà i plichi medesimi e verificherà se sono presenti OFFERTE VINCOLANTI per l'Acquisto dell'intero complesso immobiliare individuato per Lotto od OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE per l'Acquisto dell'Unità immobiliare.
- 11.4 Procederà quindi innanzitutto all'esame delle OFFERTE VINCOLANTI per l'Acquisto dell'intero complesso immobiliare individuate per Lotto. L'OFFERTA VINCOLANTE non sarà considerata valida se inferiore al PREZZO BASE stabilito per l'esperimento di vendita relativo al LOTTO di riferimento (OFFERTA MINIMA).
- 11.5 In caso di pluralità di OFFERTE VINCOLANTI valide, si procederà alla GARA tra gli offerenti, con rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui il maggior offerente non sia presente si procederà comunque all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della GARA o dall'ultima offerta in aumento valida, il NOTAIO DELEGATO aggiudicherà il LOTTO di riferimento in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Nell'ipotesi di pluralità di OFFERTE VINCOLANTI valide contenenti l'indicazione del medesimo prezzo, in mancanza di offerte in aumento si procederà all'aggiudicazione in favore di chi abbia presentato l'OFFERTA VINCOLANTE per primo; a tale fine farà fede la data e l'orario di arrivo dell'OFFERTA VINCOLANTE, come registrata dal NOTAIO DELEGATO.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'OFFERTA VINCOLANTE.

11.6 Il NOTAIO DELEGATO redigerà apposito verbale nel quale verrà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura e della conformità dei medesimi alle prescrizioni del presente DISCIPLINARE, delle offerte di acquisto pervenute, dello svolgimento della gara con indicazione delle offerte in aumento, e dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

11.7 Il verbale redatto dal NOTAIO DELEGATO non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

11.8 Solo nel caso in cui non siano state presentate OFFERTE VINCOLANTI per l'acquisto dell'intero immobile individuato come Lotto o nessuna di tali offerte presentate risulti valida, il Notaio Incaricato procederà all'esame e verifica delle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE per l'acquisto della Unità immobiliare individuata all'interno di ciascun Lotto, seguendo il procedimento descritto sub artt. 11.1 – 11.7 del presente Disciplinare. In presenza di valide OFFERTE VINCOLANTI il Notaio procederà alla restituzione delle cauzioni relative alle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE.

12. VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

12.1 L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula dell'atto di compravendita a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "CONCORDATO PREVENTIVO ATAC SPA N. 89/2017", o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato alla PROCEDURA.

12.1.1 Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

La PROCEDURA potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare l'Immobile al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In ogni caso se il ricavato unito alla CAUZIONE confiscata, risultasse inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

13. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

13.1 Il contratto di compravendita e di cessione verrà stipulato, entro il termine di 90 giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, presso il NOTAIO DELEGATO.

13.2 Il Giudice Delegato, su istanza dei Liquidatori giudiziali provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'Immobile ricompreso nel LOTTO di riferimento, ai sensi dell'art. 108 L.F.

13.3 Tutte le spese, compresi gli oneri fiscali e notarili sia per la stipulazione del contratto di vendita sia per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

14. ULTERIORI ONERI A CARICO DEGLI OFFERENTI

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione e svolgere ogni opportuna disamina, analisi e valutazione, sotto ogni profilo dell'Immobile ricompreso nel LOTTO di riferimento, nonché di tutta la relativa documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma o dai medesimi acquisita anche al di fuori della DATA

ROOM, fermo l'esonero della PROCEDURA da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa, come già indicato al precedente art. 6.2 del DISCIPLINARE.

15. FACOLTÀ DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED OFFERTE IN AUMENTO

15.1 La PROCEDURA, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

15.2 In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4 l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento rispetto alla Offerta posta a base della aggiudicazione, formulata secondo le previsioni dei precedenti artt. 8 e 9 in quanto compatibili, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, corredata da CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui al precedente art.10.1, i Liquidatori, sentito il Comitato dei creditori e i Commissari giudiziali, potranno sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, i Liquidatori provvederanno a convocare, mediante comunicazione pec all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE VINCOLANTI o nelle OFFERTE VINCOLANTI SUBORDINATE, l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA, per lo svolgimento di una NUOVA GARA presso il NOTAIO DELEGATO. La NUOVA GARA avrà luogo con prezzo base corrispondente all'offerta in aumento o a quella più alta in caso di più offerte, secondo le modalità previste agli artt. 11.3, 11.4 e 11.5 del presente Disciplinare, in quanto compatibili.

15.3 Nell'ipotesi di offerta in aumento il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto dovrà intendersi fissato in 180 giorni dalla data di presentazione.

16. DISPOSIZIONI GENERALI

- 16.1 La PROCEDURA COMPETITIVA dei LOTTI sopra descritti è regolata dal presente DISCIPLINARE che potrà essere oggetto di integrazioni o modifiche fino alla chiusura della DATA ROOM; le eventuali integrazioni o modifiche al DISCIPLINARE verranno inserite nella DATA ROOM e ne verrà data comunicazione agli INTERESSATI ACCREDITATI a mezzo pec o, in mancanza, e-mail, all'indirizzo indicato nella RICHIESTA DI ACCREDITAMENTO.
- 16.2 La presente PROCEDURA COMPETITIVA non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).
- 16.3 Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura fallimentare.

17. LEGGE APPLICABILE FORO COMPETENTE

- 17.1 L'intera PROCEDURA COMPETITIVA e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.
- 17.2 Per ogni controversia relativa al presente DISCIPLINARE, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.