

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta Civile – Fallimentare

R.G. C.P. n. 19/2017

* * *

Giudice Delegato: Pres. Dott.ssa Vittoria Nosengo

Commissario Giudiziale: Dott. Luca Poma

* * *

**Bando di vendita, in unico lotto, degli immobili
siti in Perugia e Piediripa (Macerata)**

Il presente documento (in seguito “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita dei beni immobili *infra* descritti, ai sensi degli artt. 182, 5° comma, l. fall. e 107, 1° comma 1 l. fall. (in seguito “**Procedura di Vendita**”), giusta autorizzazione del Giudice Delegato (doc. *sub Allegato A*).

1. PREMESSE.

1.1 In data 3.11.2017, [REDACTED]

[REDACTED] o “Società”), depositava ricorso *ex art. 161, 6° comma, l. fall.* (in seguito, “**Pre-concordato**”) ed il Tribunale di Torino assegnava il termine richiesto sino al 2.3.2018, successivamente prorogato al 30.4.2018.

1.2 In data 30.3.2018, nelle more del Pre-Concordato ed a seguito di procedura competitiva *ex artt. 161, comma 7 e 163 bis fall.*, [REDACTED] stipulava con l’aggiudicataria [REDACTED]
[REDACTED]):

- (i) un contratto di affitto con impegno all’acquisto del ramo di azienda (in seguito, “**Ramo di Azienda**”) e del magazzino di sua proprietà;
- (ii) i contratti di locazione delle parti più preponderanti degli immobili di proprietà di [REDACTED] in cui era esercitato il Ramo di Azienda (in seguito, congiuntamente, “**Contratti Locazione** [REDACTED] e, singolarmente ciascuno, “**Contratto Locazione** [REDACTED]”).

1.3 Contestualmente, in data 30 marzo 2018, [REDACTED] depositava il ricorso per concordato cd. “ pieno ” *ex artt. 161 – 186 bis l. fall.* (in seguito, “**Concordato**”), articolato sulla base del relativo piano concordatario, il quale prevede – tra le modalità di realizzazione dell’attivo da ripartire in favore dei creditori – oltre alla

cessione del Ramo di Azienda e del magazzino, anche la cessione di tutti gli undici immobili di proprietà di [REDACTED] (in parte locati a [REDACTED]). Trattasi, nel dettaglio, dei seguenti immobili (di seguito, “**Immobili**”), che hanno formato oggetto della perizia che si allega *sub Allegato 1.3* già allegata al Concordato:

N.	Immobile	Localizzazione
1	Borgo San Dalmazzo	Cento Commerciale Borgo Mercato - Via fontana 74 inclusa unità distaccata magazzino in Via Cuneo 78
2	Rovigo	Centro Commerciale Tredici - Via della Cooperazione, inclusa unità magazzino in comproprietà
3	Vercelli	Tangenziale Ovest - Comparto Sud
4	Perugia	Via della Pallotta 49
5	Vigevano	Corso Novara 148, inclusa unità distaccata uso magazzino in via Tombetti 83
6	Piediripa (Macerata)	Centro Commerciale Val di Chienti - Via Velluti
7	Asti	Corso Alessandria 266
8	Alba	Frazione Mussotto - Corso Asti 24/N
9	Casale Monferrato	Via Madre Teresa di Calcutta 9
10	Olbia	Centro Commerciale Terranova
11	Moncalieri	Corso Roma 13 bis

Con riferimento agli Immobili, si dà atto che

- (i) la porzione più preponderante degli Immobili è locata a [REDACTED] (in seguito, “**Immobili Locati**”), in forza dei Contratti Locazione [REDACTED]; tra il resto, ai sensi dei Contratti Locazione [REDACTED], tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria amministrazione relativi agli Immobili Locati [REDACTED] maturati dall’1.4.2018 all’1.4.2021 sono rimasti a carico di [REDACTED] (senza diritti di rimborso);
 - (ii) porzioni residuali degli Immobili sono locate ad altra società che esercita all’interno degli stessi l’attività di ristorazione ad insegna [REDACTED]
 - (iii) residue minime porzioni residuali degli Immobili non sono locate.
- 1.4 A seguito dell’approvazione del concordato da parte dei creditori, con provvedimento in data 10 dicembre 2018, il Tribunale di Torino omologava il Concordato proposto da [REDACTED].
 - 1.5 In data 5 febbraio 2019, veniva stipulato tra [REDACTED] il contratto di cessione del Ramo di Azienda.
 - 1.6 Giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 10 marzo 2021, [REDACTED] esperiva un procedimento competitivo di cessione degli Immobili (in seguito, “**Primo Procedimento Competitivo**”), sulla base di quanto previsto nel relativo disciplinare di gara. In particolare, ai sensi del disciplinare di gara del Primo

Procedimento Competitivo, [REDACTED] dava corso alla pubblicità del Primo Procedimento Competitivo mediante pubblicazione su IlSole24Ore e su siti specializzati, nonché mediante avviso trasmesso a circa 250 operatori specializzati.

- 1.7 Nonostante la massima pubblicizzazione del Primo Procedimento Competitivo nessun soggetto formulava offerte vincolanti per l'acquisto degli Immobili (nemmeno per parte di essi).
- 1.8 Successivamente, facendo seguito ad una manifestazione di interesse formulata in data 27.7.2021, [REDACTED] inviava alla Società un'offerta irrevocabile di acquisto (con impegno a partecipare alla procedura competitiva da indirsi sulla base della stessa) dei seguenti immobili, in unico lotto, di proprietà di [REDACTED] (in seguito, l'**"Offerta Originaria"** – **Allegato 1.8**):
 - (i) immobile sito in Macerata, fraz. Piediripa, via Velluti – CC Val di Chienti, così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Macerata: f. 83 N. 256, SUB 51, Borgo Piediripa, p. T – z.c. 2 – cat. D/8 – rendita € 31.659,00, alle coerenze: cortile a due lati ed altra unità immobiliare Foglio 83 numero 256 subalterno 42 (in seguito, l'**"Immobile Macerata"**); in particolare, con riferimento all'Immobile Macerata si dà atto di quanto segue:
 - a. l'Immobile Macerata è locato a [REDACTED] in forza del Contratto Locazione [REDACTED] che si allega *sub Allegato 1.8(i)a*;
 - b. l'Immobile Macerata è gravato dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui alla visura ipocatastale che saranno cancellate ai sensi di legge;
 - c. con riferimento all'Immobile Macerata, in vista del deposito del ricorso per Concordato, era stata redatta la perizia che si allega *sub Allegato 1.8(i)c* relativa alla trasferibilità dello stesso (senza nessuna garanzia in ordine al fatto che i dati ed informazioni indicati in detta perizia siano ancora attuali e corretti);
 - (ii) immobile sito in Perugia, via della Pallotta, n. 49, così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia: F. 253 n. 272 sub 11, via della Pallotta n. snc, p. T – z.c. 1, cat. D/8 – rendita € 38.896,00 alle coerenze: unità immobiliare Foglio 253, numero 272 subalterno 12; unità immobiliare Foglio 253 numero 272 subalterno 16; unità immobiliare Foglio 253 numero 272 subalterno 6 (in seguito, l'**"Immobile Perugia"**); in particolare, con riferimento all'Immobile Perugia si dà atto di quanto segue:
 - a. l'Immobile Perugia è locato a [REDACTED] in forza del Contratto Locazione

██████████ che si allega *sub Allegato 1.8(ii)a*;

- b. l'Immobile Perugia è gravato dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ai sensi di legge;
- c. con riferimento all'Immobile Perugia, in vista del deposito del ricorso per Concordato, era stata redatta la perizia che si allega *sub Allegato 1.8(ii)c* relativa alla trasferibilità dello stesso (senza nessuna garanzia in ordine al fatto che i dati ed informazioni indicati in detta perizia siano ancora attuali e corretti);

nel prosieguo, l'Immobile Macerata e l'Immobile Perugia, vengono congiuntamente definiti come gli “**Immobili Lotto Unico**”).

In punto corrispettivo, l’Offerta Originaria prevede:

- (a) un corrispettivo complessivo da pagare in denaro di € 3.000.000,00, da imputarsi quanto ad € 1.900.000,00 all’Immobile Macerata e quanto a € 1.100.000,00 all’Immobile Perugia; oltre a
- (b) l’assunzione, senza diritto di indennizzo o rimborso, di tutti gli oneri di straordinaria manutenzione relativi ai soli immobili di proprietà di █████ siti in Vercelli e Borgo San Dalmazzo, per la durata di anni 3 decorrenti dalla data del 1 aprile 2021 (e quindi sino al 1 aprile 2024);

il tutto, con spese, oneri, imposte di legge e tasse di trasferimento, ivi compresa la parcella del Notaio per la procedura di gara e l’atto di trasferimento a carico dell’acquirente.

1.9 Sulla base dell’Offerta Originaria, viene indetta la Procedura di Vendita al fine di individuare eventuali offerte migliorative per l’acquisto degli Immobili Lotto Unico.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA, MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA.

2.1 Oggetto della Procedura di Vendita sono, congiuntamente ed in unico lotto, gli Immobili Lotto Unico. Gli Immobili Lotto Unico sono meglio descritti negli allegati al Bando di Vendita.

2.2 Le condizioni di vendita sono quelle indicate nella bozza del contratto di cessione e relativi allegati (in seguito, “**Bozza di Contratto**” – *sub Allegato 2.2*), nonché nel presente Bando di Vendita e suoi allegati.

2.3 Per una più precisa individuazione degli Immobili Lotto Unico e dei dati inerenti gli stessi si rinvia agli allegati al Bando di Vendita, con la precisazione che detti dati saranno indicati in via definitiva dal Notaio nell’atto di cessione, fermo restando che █████ e/o il Liquidatore e/o il Commissario Giudiziale e/o la procedura

concordataria e/o i periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nel Bando di Vendita e/o nei suoi allegati e/o nella documentazione fornita.

- 2.4 Gli Immobili Lotto Unico vengono ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche ambientale ed anche per rifiuti ed anche se non visibili) e di diritto (ivi incluso locativo) in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come pervenuti in forza dei titoli di proprietà meglio specificati in atto; il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte di [REDACTED] e/o del Liquidatore e/o del Commissario Giudiziale e/o della procedura concordataria e/o dei periti e loro consulenti e/o ausiliari e/o del Notaio, nulla avendo da eccepire in proposito. [REDACTED] e/o il Liquidatore e/o il Commissario Giudiziale e/o la procedura concordataria e/o i periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nel Bando di Vendita e relativi allegati e/o nella documentazione fornita.

3. **PREZZO.**

- 3.1 Il prezzo per l'acquisto degli Immobili Lotto Unico sarà quello che risulterà all'esito ed esaurite le operazioni di vendita degli Immobili Lotto Unico (in seguito “**Prezzo Vendita**”).
- 3.2 Sono altresì a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), cancellazioni iscrizioni e trascrizioni, imposte registro, ecc. compresi i costi anche del Notaio e/o del Perito per le eventuali pratiche di adeguamento urbanistico/catastale da effettuarsi (in seguito “**Oneri Vendita**”).
- 3.3 Il Prezzo Vendita e tutti gli Oneri Vendita dovranno essere versati contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, a mezzo assegni circolari non trasferibili emessi da Banca Italiana intestati a [REDACTED], anticipando copia degli stessi assegni al Notaio designato dalla Procedura ed al Liquidatore, almeno 24 ore prima della data fissata per la stipula del Contratto.
- 3.4 Sono altresì a carico dell'acquirente, senza diritto di indennizzo o rimborso, tutti gli oneri di straordinaria manutenzione relativi ai soli immobili di proprietà di [REDACTED] siti in Vercelli e Borgo San Dalmazzo, per la durata di anni 3 decorrenti dalla data

del 1 aprile 2021 (e quindi sino al 1 aprile 2024) (in seguito, “**Oneri Immobili Vercelli e Borgo San Dalmazzo**”), che dovranno essere vuoi direttamente sostenuti dall’acquirente, vuoi eventualmente rimborsati da parte dell’acquirente a [REDACTED] (ove effettuati detti interventi in via urgente da parte di [REDACTED]) a semplice richiesta di [REDACTED], entro il termine di 10 giorni decorrente dalla ricezione della comunicazione di [REDACTED] contenente tale richiesta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di [REDACTED] indicato in detta comunicazione.

3.5 Il prezzo base fissato per la partecipazione alla presente Procedura di Vendita è pari a quello indicato nell’Offerta Originaria, vale a dire **€ 3.000.000,00** (da imputarsi quanto ad € 1.900.000,00 all’Immobile Macerata e quanto ad € 1.100.000,00 all’Immobile Perugia), oltre Oneri di Vendita ed oltre Oneri Immobili Vercelli e Borgo San Dalmazzo (in seguito, “**Prezzo Minimo**”). Sulla base delle predette imputazioni, il definitivo Prezzo Vendita (anche a seguito di eventuali aumenti per effetto dei possibili rilanci di cui al successivo articolo 5), sarà imputato proporzionalmente ai predetti valori, vale a dire 63,33% all’Immobile Macerata e 36,67% all’Immobile Perugia.

4. CONDIZIONI E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA.

4.1 Chiunque intenda partecipare alla Procedura di Vendita, ivi incluso [REDACTED] che aveva già formulato l’Offerta Originaria, deve formulare offerta (in seguito, “**Offerta**”). L’Offerta, che dovrà avere tutti i requisiti indicati nel presente Bando di Vendita, dovrà essere presentata, entro e non oltre il termine perentorio del giorno **30 marzo 2022, ore 10,00**, presso lo Studio del Notaio designato dalla Procedura, Dott.ssa Caterina Bima in Torino, c.so Duca degli Abruzzi n. 16 (in seguito “**Notaio Designato**”).

4.2 All’Offerta dovranno essere allegati, a titolo di cauzione, assegni circolari non trasferibili emessi da Banca Italiana ed intestati a “[REDACTED]”, per una somma complessivamente pari al 20% del prezzo di acquisto indicato nell’Offerta per gli Immobili Lotto Unico (in seguito “**Cauzione**”). [REDACTED] avrà diritto di incassare immediatamente la Cauzione e, in caso di restituzione, non sarà riconosciuta alcuna somma a titolo d’interessi.

4.3 L’Offerta dovrà:

- (i) contenere nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile (se l’offerente è coniugato dovrà autocertificare il regime patrimoniale e se dovesse trattarsi di comunione legale, dovrà indicare i

corrispondenti dati del coniuge), residenza e recapito telefonico e numero di fax dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore e/o della Procedura e/o previste nel Bando di Vendita; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale, recapito telefonico e numero di fax ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore e/o della Procedura e/o previste nel Bando di Vendita;

- (ii) indicare che l'Offerta ha ad oggetto gli Immobili Lotto Unico, nonché il prezzo offerto per l'acquisto degli Immobili Lotto Unico, che non potrà essere inferiore al Prezzo Minimo indicato al precedente art. 3.5;
- (iii) contenere l'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dei beni oggetto dell'Offerta avente validità sino almeno 90 giorni successivi alla Data Esame Offerte di cui al successivo art. 5.1.;
- (iv) vedere allegati gli originali degli assegni circolari non trasferibili intestati a [REDACTED] a titolo di Cauzione ai sensi dell'art. 4.2.;
- (v) contenere l'espressa dichiarazione di:
 - a. aver preso visione del Bando di Vendita e dei documenti allo stesso allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
 - b. accettazione incondizionata di (1) tutte le condizioni e i termini del Bando di Vendita e suoi allegati; e (2) tutte le condizioni della vendita indicate nel Bando di Vendita e relativi allegati; (3) tutti i dati / documenti / informazioni / perizie / pareri / elaborati redatti e/o forniti da [REDACTED] e/o dai suoi consulenti;
 - c. impegno a sostenere gli Oneri Immobili Vercelli e Borgo San Dalmazzo nei termini di cui al Bando di Vendita e relativi allegati;
- (vi) essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

4.4 L'Offerta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e

firma dell'offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, solamente la seguente dicitura: "Offerta di acquisto Immobili Lotto Unico [REDACTED]".

Il plico contenente l'Offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna). La consegna del plico contenente l'Offerta presso la portineria dello stabile del Notaio Designato o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo il plico contenente l'Offerta essere consegnato presso lo Studio del Notaio Designato (o personalmente al Notaio Designato o alla segreteria del Notaio Designato). La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Notaio Designato e/o della Società e/o del Liquidatore e/o del Commissario Giudiziale e/o della Procedura ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Non verranno in alcun modo presi in considerazione i plachi pervenuti dopo la scadenza del termine perentorio di cui all'art. 4.1. anche se spediti prima della scadenza di tale termine. I plachi pervenuti in ritardo non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

4.5 L'Offerta può essere presentata da:

- (i) persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- (ii) soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'Offerta, in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività; e
- (iii) soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle cd. "black list" stabilite dalle vigenti normative.

4.6 L'Offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c.; qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta e/o in corso di Bando di Vendita e/o in funzione e/o in occasione della stipula dell'atto di cessione, dovrà essere corredata da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

5. MODALITÀ DI GARA.

- 5.1 L'apertura delle buste contenente le Offerte è fissata per il giorno 30 marzo 2022, ore 11,00, presso lo Studio del Notaio Designato alla presenza del Notaio Designato, del Commissario Giudiziale e del Liquidatore e dei loro eventuali consulenti (in seguito “**Data Esame Offerte**”).
- 5.2 Alla Data Esame Offerte, il Liquidatore (sentito il Commissario Giudiziale) valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del presente Bando di Vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati. Le decisioni del Liquidatore e/o degli Organi della Procedura in merito all'ammissibilità o meno delle Offerte sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.
- 5.3 Nel caso di deposito di un'unica Offerta ammissibile per un prezzo uguale al Prezzo Minimo, verrà individuato come acquirente degli Immobili Lotto Unico il soggetto che abbia depositato tale Offerta ammissibile.
- 5.4 Nel caso in cui siano state depositate più offerte ammissibili ed efficaci, si procederà immediatamente ad una gara (in seguito “**Gara**”) dinanzi al Notaio Designato alla presenza del Liquidatore del Commissario Giudiziale ed eventualmente dei loro consulenti oltre che dei soggetti partecipanti alla stessa. Le decisioni del Liquidatore e/o degli Organi della Procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo. La Gara avrà come base il prezzo più alto contenuto nelle Offerte pervenute e messe in gara (in seguito “**Prezzo Base Gara**”).
- 5.5 La Gara avverrà con rilanci con offerte in aumento per l'importo minimo di € 5.000,00 ferma, ovviamente, la condizione dell'integrale pagamento dell'intero prezzo contestualmente alla stipula del contratto di cessione. Per ogni rilancio verrà concesso il termine di un minuto per proporre il successivo rilancio.
- 5.6 Si precisa che l'acquirente sarà così individuato (in seguito “**Acquirente Individuato**”):

 - (i) nel caso in cui nell'ambito della Gara vengano effettuati rilanci ai sensi del punto 5.5., verrà individuato come acquirente il soggetto che, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto;
 - (ii) nel caso in cui, in sede di Gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva offerto il prezzo posto come Prezzo Base Gara e, nel caso in cui più offerenti abbiano offerto il Prezzo Base Gara, la scelta avverrà mediante sorteggio; il sorteggio sarà effettuato dal Notaio Designato in sede di Gara alla presenza del Liquidatore, del Commissario Giudiziale, dei loro eventuali consulenti e dei soggetti partecipanti alla Gara (e del sorteggio verrà comunque redatto verbale

notarile).

- 5.7 Il Liquidatore informerà il Giudice Delegato dell'esito della vendita secondo il disposto di cui all'art. 107 l. fall., richiamato dall'art. 182, 5° comma, l. fall.
- 5.8 Resta impregiudicata la facoltà del Liquidatore (previa autorizzazione del Giudice Delegato) prevista dall'art. 107, 4° comma, l. fall. (richiamato dall'art. 182, 5° comma, l. fall) di sospendere la vendita ove pervenga presso il Notaio Designato entro il decimo giorno successivo alla data di deposito della comunicazione di cui all'art. 5.7 offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'Acquirente Individuato (in seguito “**Offerta Migliorativa**”), con allegata cauzione nei termini previsti nel Bando di Vendita per il 20% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, sarà fissata dal Liquidatore una gara finale (in seguito “**Gara Finale**”) aperta a tutti e volta ad individuare l'acquirente definitivo (in seguito “**Acquirente Definitivo**”). Per partecipare alla Gara Finale chiunque (anche l'Acquirente Individuato) dovrà integrare la cauzione in modo tale che la stessa sia pari al 20% del prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa. La Gara Finale si terrà con le stesse regole della Gara.
- 5.9 Esaurite le operazioni di vendita di cui ai punti che precedono, il Liquidatore convocherà l'Acquirente Individuato o l'Acquirente Definitivo avanti al Notaio Designato per la stipula del contratto di cessione, secondo le condizioni del Bando di Vendita e della Bozza di Contratto.
- 5.10 È diritto del Liquidatore individuare (in ogni fase della Procedura di Vendita) un Acquirente Individuato e/o Acquirente Definitivo principale (in seguito “**Acquirente Principale**”) e uno subordinato (in seguito “**Acquirente Subordinato**”) a cui cedere gli Immobili Lotto Unico in caso di inadempimento del primo ad uno o più degli obblighi previsti a suo carico nel Bando di Vendita e nei relativi allegati.
- 5.11 Nel caso di cui al punto 5.10, il Liquidatore avrà diritto d'informare l'Acquirente Subordinato e lo inviterà a presentarsi dal Notaio Designato (nella data indicata a discrezione del Liquidatore) per la stipula del contratto di cessione secondo le condizioni di cui al Bando di Vendita e della Bozza di Contratto; il tutto fermo restando il diritto di [REDACTED] di trattenere a titolo di multa la cauzione dell'Acquirente Principale risultato inadempiente agli obblighi assunti.
- 5.12 Resta in ogni caso impregiudicato il diritto di [REDACTED] di eventualmente sospendere la vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 108 l. fall.), senza che dalla eventuale sospensione derivi alcun diritto (nemmeno di indennizzo)

in capo a terzi.

- 5.13 Al termine delle operazioni di vendita e della stipula dell'atto di cessione, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti e non inadempienti verranno restituite senza che gli offerenti abbiano diritto a vedere riconosciuti eventuali interessi. La cauzione versata dall'offerente prescelto verrà trattenuta dalla Società ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula del definitivo contratto di cessione.

6. **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.**

- 6.1 Le formalità verranno cancellate nelle forme ed ai sensi dell'art. 108 l. fall. (richiamato dall'art. 182, 5° comma, l. fall) dopo la stipula del contratto di cessione a cura e spese dell'acquirente.
- 6.2 Con riguardo alle formalità che non potranno essere cancellate nelle forme e ai sensi dell'art. 108 l. fall. (richiamato dall'art. 182, 5° comma, l. fall), ove necessario, sarà cura dell'acquirente procedere alla cancellazione delle predette formalità nel rispetto di quanto previsto dalla legge con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per [REDACTED] e/o per la Procedura e/o per i loro organi anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

7. **CLAUSOLE GENERALI.**

- 7.1 Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.
- 7.2 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della vendita nonché della documentazione sopra richiamata, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. La Società, i periti, il Liquidatore, il Commissario Giudiziale, la Procedura Concordataria ed i loro consulenti e/o ausiliari, non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.
- 7.3 La pubblicazione del Bando di Vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la Società e/o per il Liquidatore e/o per la Procedura Concordataria alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 7.4 Il Bando di Vendita ed i suoi allegati saranno depositati presso lo studio del Commissario Giudiziale ed inviati a quanti ne faranno richiesta scritta ai sensi del prossimo art. 7.5.
- 7.5 Tutti i soggetti interessati a partecipare alla Procedura di Vendita possono prendere

- visione della documentazione allegata al Bando di Vendita, previa consegna alla Società a mezzo PEC [REDACTED]@legalmail.it) di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente la società richiedente, contenente impegno di riservatezza, secondo il testo di cui all'Allegato 7.5. Gli Immobili Lotto Unico potranno essere visionati (i) solamente da soggetti che abbiano fatto pervenire l'impegno di riservatezza di cui sopra; (ii) ove possibile per [REDACTED] organizzare un sopralluogo; e (iii) esclusivamente nelle date ed orari indicati da [REDACTED]. Il tutto, fermo restando che le richieste di visionare gli Immobili Lotto Unico potranno essere formulate non oltre il termine di 15 giorni anteriori alla Data Esame Offerte.
- 7.6 È facoltà della Società sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò conseguia alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.
- 7.7 Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
- 7.8 Le scelte operate dal Liquidatore e/o dagli Organi della Procedura ai sensi del Bando di vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati, i quali con la presentazione dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Offerta Migliorativa) accettano integralmente il Bando di vendita e tutte le sue previsioni.
- 7.9 Il Bando di Vendita ed i suoi allegati, cui si rinvia al fine di una miglior comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano, saranno pubblicizzati mediante avviso da pubblicarsi almeno 45 giorni prima della Data Esame Offerte. La pubblicità dell'avviso sarà eseguita:
- (i) sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi portalevenditepubbliche.giustizia.it; venditepubbliche.giustizia.it; pvp.giustizia.it);
- (ii) sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net, www.asteimmobili.it;
- (iii) sul quotidiano IlSole24Ore edizione nazionale.
- 7.10 Il Bando di Vendita, con i suoi allegati, sarà notificato come per legge ai creditori iscritti sugli Immobili.
8. **FORO COMPETENTE.**

Il Bando di Vendita e/o i suoi allegati e/o ciascuna Offerta e/o l'Offerta Migliorativa e/o il contratto di cessione che sarà stipulato sulla base della Bozza di Contratto sono regolati dalla legge italiana e ogni eventuale controversia ad essi inerente è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

9. ALLEGATI.

I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita:

- **Allegato A:** provvedimento di autorizzazione della vendita;
- **Allegato 1.3:** perizia Immobili allegata al Concordato;
- **Allegato 1.8:** Offerta Originaria [REDACTED];
- **Allegato 1.8(i)a:** Contratto Locazione [REDACTED] Immobile Macerata;
- **Allegato 1.8(i)c:** perizia 2018 trasferibilità Immobile Macerata;
- **Allegato 1.8(ii)a:** Contratto Locazione [REDACTED] Immobile Perugia;
- **Allegato 1.8(ii)c:** perizia 2018 trasferibilità Immobile Macerata;
- **Allegato 2.2:** Bozza di Contratto.
- **Allegato 7.5:** Testo impegno di riservatezza.

* * *

Torino, 25 gennaio 2022

Il Liquidatore

Dott. Renato Gardino