

**REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO DI VENDITA**  
*(da allegare all'offerta di acquisto sottoscritto dall'offerente)*

**1) Venditore**

I beni sono posti in vendita – nell'ambito ed ai fini della liquidazione dei beni del Fondo – dalla Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Diaphora1", disposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 6-*bis*, d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dal Tribunale di Bolzano con sentenza n. 3 del 11 febbraio 2014, nelle persone dei Commissari liquidatori Avv. Prof. Giustino Di Cecco e Avv. Franco Benassi, nominati con provvedimento della Banca d'Italia n. 181270 del 18 febbraio 2014 (pubblicato sulla G.U. n. 95 del 24 aprile 2014), i quali provvedono secondo quanto disposto dal comma 3-*bis* dell'art. 57 citato.

**2) Oggetto della vendita**

La vendita riguarda i beni descritti nel documento denominato "avviso di vendita" e nella relativa "perizia estimativa" resi disponibili sul sito [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it) con riferimento ad ogni singolo lotto posto in vendita. I beni sono posti in vendita e verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**3) Concessione edilizia**

I beni offerti in vendita sono oggetto delle autorizzazioni e concessioni edilizie indicate nella perizia di stima consultabile sul sito Internet [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), autorizzazioni e concessioni che l'acquirente dichiara di ben conoscere, di aver verificato in ogni loro elemento, presupposto e pattuizione e che di conseguenza accetta senza alcuna riserva anche nell'ipotesi in cui debba subentrare in convenzioni edilizie anche non menzionate nella perizia. Saranno a carico dell'acquirente eventuali costi, imposte, oblazioni ed in genere tutti gli oneri connessi al rilascio di eventuali permessi a costruire, denunce di inizio attività (e/o segnalazioni certificate di inizio attività).

**4) Prezzo base**

Il prezzo base di offerta in vendita indicato nell'avviso di vendita per ciascun lotto e, quindi, anche quello risultante alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta (pur dopo eventuali ribassi), è comprensivo del costo delle opere già realizzate nonché degli oneri concessori in precedenza già corrisposti e si intende al netto a favore del venditore e, dunque, da maggiorarsi di tutti i relativi oneri fiscali comunque riferiti e/o connessi a termini di legge alla vendita ed al preliminare di compravendita (ove previsto o stipulato) che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

**5) Vendita parziale**

L'offerta in vendita ha ad oggetto ogni singolo lotto nella sua interezza ed è, quindi, esclusa la possibilità di formulare offerte per l'acquisto solo parziale dei beni facenti parte di ogni singolo lotto così come formato e descritto nell'avviso di vendita. Le offerte in ribasso sono escluse.

**6) Modalità di vendita**

**6.1. Data room con documentazione:**

La documentazione tecnica, costituita dalla perizia di stima di cui sopra si è detto, relativa ai beni oggetto della presente procedura di vendita, e le informazioni relative alla vendita sono consultabili sul sito internet [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it)

**6.2. Modalità di presentazione delle offerte di acquisto:**

Gli interessati dovranno far pervenire nel termine indicato nell'avviso di vendita reperibile su [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it) una offerta scritta di acquisto in doppio plico (busta esterna e interna, entrambe chiuse e sigillate), con indicazione quale destinatario: «Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Diaphora1" presso il Notaio indicato nell'avviso di

vendita reperibile su [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it)».

Sulla busta esterna dovrà essere specificata, oltre all'indirizzo di cui sopra, la dicitura "gara per acquisto di immobili - offerta". Non saranno accettate offerte per procura o per persona da nominare. Tutte le buste saranno aperte in unica seduta il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita reperibile su [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), a cura del Notaio ivi indicato, il quale provvederà a gestire e sovrintendere il procedimento di scelta della migliore offerta. Alla fase di apertura delle buste ed alla successiva eventuale gara al rialzo saranno ammessi ad assistere soltanto coloro che abbiano presentato offerta per ogni singolo lotto alla quale la procedura di vendita si riferisce. Al procedimento di vendita presenzieranno, inoltre, il notaio ed i suoi collaboratori e potranno altresì presenziare i Commissari liquidatori del Fondo.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere espressamente formulata come irrevocabile per un periodo di 180 giorni e dovrà contenere, in allegato:

- 1) dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, così come di seguito specificato;
- 2) dichiarazione attestante l'avvenuta conoscenza o, comunque, la conoscibilità dello stato degli immobili nonché di piena conoscenza anche della situazione edilizia dei beni oggetto di vendita;
- 3) assegni circolari non trasferibili per la cauzione intestati a "Fondo di investimento Diaphora1 in liquidazione ex art. 57 TUF "
- 4) copia del presente regolamento di vendita sottoscritta dall'offerente.

Con l'anzidetta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorio, rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, l'offerente dovrà attestare:

- i propri dati anagrafici e fiscali;
- di essere in regola con la normativa antimafia;
- di non aver riportato sentenze penali definitive che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto o inabilitato;
- di non trovarsi in stato di liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta, amministrazione straordinaria, concordato preventivo o altra procedura concorsuale, accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F. o piano attestato ex art. 67 L.F.

A tale dichiarazione sostitutiva l'offerente dovrà accludere copia fotostatica non autenticata di un proprio documento di identità.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, dovrà essere acclusa una visura aggiornata a non oltre 30 giorni dalla data dell'offerta, copia di un documento di identità del legale rappresentante e copia della eventuale delibera autorizzatoria dell'organo competente a decidere dell'eventuale acquisto regolarmente trascritta nei relativi libri sociali da esibirsi in originale all'atto della stipula dell'eventuale contratto preliminare ovvero all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Con l'altra dichiarazione menzionata, l'offerente dovrà dichiarare di essere stato messo in grado di conoscere e, comunque, di aver preso conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di accettare tale stato integralmente e senza riserva alcuna. L'aggiudicatario, nel caso in cui il Fondo decida di procedere alla stipula della vendita, si impegna a produrre al notaio rogante ogni documento necessario all'espletamento delle relative connesse formalità.

#### 7) Cauzione

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma di denaro a titolo di cauzione pari al 5% (cinqueper cento) del prezzo offerto. Detta cauzione, improduttiva di interessi, sarà costituita a mezzo di assegni circolari intestati a "Fondo Diaphora1 in liquidazione ex art. 57 TUF". Se il contratto di compravendita non verrà stipulato per fatto del soggetto individuato come miglior offerente mediante il procedimento e le modalità di cui ai punti che seguono entro il termine di tre mesi, questi sarà considerato decaduto e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno). In tale ipotesi, il venditore si riserva la facoltà dar corso, con le modalità di cui ai punti che seguono, ad un nuovo procedimento di scelta della migliore offerta oppure di procedere alla vendita al secondo migliore offerente e/o, in caso di mancata accettazione da parte di

quest'ultimo, a coloro che hanno presentato offerte valide in ordine di graduatoria. In ogni altro caso le cauzioni saranno restituite agli offerenti, escluso il pagamento di interessi.

#### 8) Modalità di scelta della migliore offerta

La gara per l'individuazione della migliore offerta di acquisto dei beni costituenti il lotto sarà gestita dal Notaio incaricato ed indicato nell'avviso di vendita. **Nel caso in cui le offerte di acquisto siano più di una, il Notaio avrà facoltà di invitare gli offerenti ad una gara al rialzo tra gli stessi**, richiedendo ulteriori maggiori offerte da formularsi verbalmente immediatamente dopo l'apertura delle buste con rialzi minimi non inferiori al 3% dell'offerta più alta già formulata.

#### 9) Offerte migliorative

Individuata, al termine del procedimento di cui al punto che precede, l'offerta più alta, potranno essere presentate, prima della stipula del contratto di vendita, ulteriori offerte migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. L'offerta migliorativa dovrà essere irrevocabile e presentata, pena la sua invalidità, con le modalità e le caratteristiche previste per le normali offerte di partecipazione di cui ai punti che precedono. A fronte della presentazione di offerte migliorative, il Fondo si riserva la facoltà di valutare, al fine del miglior realizzo dell'attivo, l'opportunità di dar corso ad una nuova gara al rialzo, con le modalità descritte nei punti che precedono, alla quale potranno partecipare coloro che hanno già formulato offerte ed ogni altro offerente.

#### 10) Facoltà di non addivenire alla vendita

Il Fondo, esaurito il procedimento sopra descritto di selezione della migliore offerta, si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla vendita, senza che ciò implichi responsabilità di sorta od oneri a suo carico. Il soggetto che, al termine del procedimento sopra descritto avrà presentato l'offerta più alta non acquisisce, infatti, il diritto alla stipula della compravendita o dell'eventuale contratto preliminare che la precede. Nel caso in cui il venditore non dia corso alla vendita, l'offerente avrà esclusivamente diritto alla restituzione delle cauzione senza interessi.

#### 11) Contratto preliminare

Individuata la migliore offerta, il Fondo, ove decida di dar corso alla vendita, avrà facoltà di invitare detto miglior offerente alla stipula, entro il termine indicativo di tre settimane, di un contratto preliminare di compravendita, alle condizioni di cui al presente regolamento, e di richiedere il contestuale versamento di un ulteriore importo, aggiuntivo rispetto alla cauzione già versata, a titolo di caparra confirmatoria, non inferiore al 10% (diecipercento) del miglior prezzo offerto. E' altresì in facoltà del Fondo non richiedere che si faccia luogo alla stipula del contratto preliminare; in tal caso, si darà corso alla stipula del contratto definitivo di vendita senza necessità di comunicazione alcuna, ferma restando la facoltà del Fondo di richiedere comunque il versamento dell'importo di cui sopra a titolo di caparra confirmatoria.

#### 12) Contratto definitivo di compravendita

Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato per atto pubblico a rogito del medesimo Notaio indicato nell'avviso di vendita, entro e non oltre tre mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare ovvero, qualora lo stesso non sia stato stipulato, entro tre mesi dalla conclusione della procedura di scelta della migliore offerta. Il pagamento del saldo avverrà in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo di vendita. E' espressamente esclusa ogni pretesa o diritto al rimborso dell'offerente nei confronti del venditore in ordine a costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per il mancato guadagno. Tanto l'eventuale contratto preliminare quanto il contratto definitivo dovranno prevedere le seguenti clausole essenziali: **1) l'effetto traslativo del bene a favore dell'acquirente avrà luogo solo con l'effettivo pagamento del prezzo al Fondo; 2) le parti, in considerazione del fatto che il procedimento di vendita ha luogo in sede di liquidazione concorsuale, espressamente e**

**volontariamente ritengono applicabili al negozio le disposizioni di cui agli articoli da 2919 a 2929 del codice civile, assumendo all'uopo come equivalente al pignoramento l'avvio della procedura di liquidazione coatta.**

13) Sospensione della vendita

Il Fondo potrà sospendere o non addivenire alla stipula della vendita, anche nel caso in cui La Banca D'Italia, con proprio provvedimento, ordini al liquidatore di sospendere le operazioni di vendita o di non procedere alla sua conclusione.

14) Liberazione da ipoteche e vincoli

Al fine di consentire il dovuto effetto purgativo della vendita, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo potrà aver luogo, a condizione che sia stato interamente riscosso il prezzo, al momento della stipula dell'atto di vendita a seguito di assenso prestato nelle forme di legge dai titolari delle citate formalità oppure successivamente per ordine della Banca D'Italia su richiesta dei Commissari liquidatori.

15) Costi dell'atto di vendita

Tutti i costi notarili, e spese comunque dipendenti dalla stipula dell'eventuale contratto preliminare e dell'atto di compravendita resteranno ad esclusivo carico del soggetto acquirente, così come tutti gli oneri fiscali come già indicati nel presente regolamento.

16) Approvazione del regolamento di vendita

La formulazione di ogni tipo di offerta di acquisto prevista nel presente regolamento di vendita (intendendosi per tali anche le offerte migliorative successive alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta), implica espressa accettazione ed approvazione del presente regolamento, il cui contenuto dovrà comunque risultare sottoscritto da ogni offerente in segno di accettazione ed approvazione.

In segno di approvazione del sovraesteso regolamento di vendita, l'offerente Sig. (indicare nome e cognome e qualità) \_\_\_\_\_ in proprio/nella qualità di \_\_\_\_\_, dopo aver siglato ogni singolo foglio, appone di seguito la propria firma leggibile e per esteso:

\_\_\_\_\_