

**REAL SHOPS - FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO IN LIQUIDAZIONE
EX ART. 57 DEL TESTO UNICO DELLA FINANZA**

Sentenza del Tribunale di Padova n. 5/2015 - Commissario Liquidatore nominato con provvedimento della Banca d'Italia n. 0687262/15 del 23.6.2015: prof. avv. Francesco De Santis - Avviso di apertura della Liquidazione pubblicato nella *Gazzetta ufficiale*, Serie Generale, n. 185 dell'11.8.2015

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

Articolo 1 - Venditore

1.1. - I beni sono posti in vendita dalla Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Real Shops" (d'ora in poi anche: il Fondo), disposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 6-bis, d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dal Tribunale di Padova con sentenza n. 5/2015 del 28.5.2015, depositata l'8.6.2015, in persona del Commissario Liquidatore, prof. avv. Francesco De Santis, nominato con provvedimento della Banca d'Italia n. 0687262/15 del 23.6.2015. L'avviso di apertura della Liquidazione è stato pubblicato nella *Gazzetta ufficiale*, Serie Generale, n. 185 dell'11.8.2015.

Articolo 2 - Oggetto della vendita e documentazione di vendita

2.1. - La vendita ha ad oggetto i beni immobili descritti nei documenti denominati "avviso di vendita", "Due diligence immobiliare" e "perizia estimativa", resi pubblici, con riferimento ad ogni singolo lotto posto in vendita, a mezzo di idonei siti internet specializzati. L' "avviso di vendita" potrà essere pubblicato anche su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o nazionale.

2.2. - I beni sono posti in vendita e verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Articolo 3 - Concessione edilizia

3.1. - I beni posti in vendita sono oggetto delle autorizzazioni e concessioni edilizie indicate nei documenti di cui all'articolo 2.1, autorizzazioni e concessioni che l'acquirente - sottoscrivendo il presente regolamento del procedimento di vendita - 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 non menzionate nella perizia.

3.2. - Saranno a carico dell'acquirente eventuali costi, imposte, oblazioni ed in genere tutti gli oneri connessi al rilascio di eventuali permessi a costruire e denunce di inizio attività (e/o segnalazioni certificate di inizio attività).

Articolo 4 - Prezzo base

4.1. - Il prezzo base di vendita indicato nell'avviso di vendita per ciascun lotto (nonché quello risultante alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta, pur dopo eventuali ribassi), è comprensivo del costo delle opere già realizzate e degli oneri concessori in precedenza già corrisposti, e si intende al netto a favore del venditore, 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 (se stipulato), che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

Articolo 5. - Vendita parziale

5.1. - La 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 d'acquisto al ribasso sono escluse.

Articolo 6 - Modalità della vendita

6.1. - Gli interessati dovranno far pervenire, nel termine indicato nell'avviso di vendita di cui all'articolo 2.1, un'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 "Real Shops" presso il Notaio indicato nell'avviso di vendita». 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.

6.2. - Tutte le buste saranno aperte in unica seduta il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita, a cura del Notaio ivi indicato, il quale provvederà a gestire e sovrintendere il procedimento di scelta della migliore offerta, nonché a custodire la relativa documentazione (ivi compresi gli assegni depositati a titolo di cauzione ai sensi del successivo articolo 6.3). Alla fase di apertura delle buste ed alla successiva eventuale gara al rialzo saranno ammessi ad assistere soltanto coloro che abbiano presentato offerta per il singolo lotto, al quale la procedura di vendita si riferisce. Al procedimento di vendita potranno altresì presenziare il Commissario Liquidatore del Fondo e/o i suoi collaboratori.

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

- dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, così come di seguito specificato;
- dichiarazione attestante l'avvenuta conoscenza o, comunque, la conoscibilità dello stato degli immobili, nonché la piena conoscenza della situazione edilizia dei beni oggetto di vendita e dei gravami su di essi iscritti. In particolare, 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, degli eventuali rapporti di locazione in essere (indicati nel documento denominato "avviso di vendita") e di accettare tale stato integralmente e senza riserva alcuna, nonché di impegnarsi, nel caso in cui il Commissario Liquidatore stabilisca di procedere alla stipula della vendita, a produrre al notaio rogante ogni documento necessario all'espletamento delle relative connesse formalità;
- dichiarazione di accettazione espressa della facoltà di non addivenire alla vendita, riconosciuta al Commissario Liquidatore dal successivo articolo 10;
- assegni circolari non trasferibili per la cauzione, intestati a "Fondo di investimento immobiliare chiuso Real Shops in liquidazione ex art. 57 TUF";
- copia del presente regolamento di vendita sottoscritta dall'offerente, nei modi di cui al successivo articolo 16.

6.4. - 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 e dichiarare:

- 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 della legge fallimentare o piano attestato ex art. 67 della medesima legge.

Alla dichiarazione sostitutiva l'offerente dovrà accludere copia fotostatica non autenticata di un proprio documento di identità, da lui firmata.

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

Articolo 7 - Cauzione

7.1. - L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma di denaro a titolo di cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Detta cauzione, improduttiva di interessi, sarà costituita a mezzo di assegni circolari intestati a "Fondo di investimento

immobiliare chiuso Real Shops in liquidazione *ex art. 57 TUF*". In caso di mancata stipula, entro i termini di cui al successivo articolo 11, del contratto di compravendita (ovvero del contratto preliminare) per fatto del soggetto individuato come miglior offerente mediante il procedimento e le modalità di cui agli articoli che seguono, questi sarà considerato decaduto e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, in ogni caso, il diritto del Fondo al risarcimento del maggiore danno). In tale ipotesi, il venditore si riserva la facoltà dar corso, con le modalità di cui agli articoli 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.

7.2. - Fuori dei casi previsti dal precedente articolo 7.1, le cauzioni saranno restituite agli offerenti non acquirenti, con esclusione del pagamento di interessi.

Articolo 8 - Gara

8.1. - La gara per l'individuazione della migliore offerta di acquisto dei beni costituenti il lotto sarà gestita dal Notaio indicato nell'avviso di vendita.

8.2. - 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 offerenti, richiedendo ulteriori maggiori offerte, da formularsi verbalmente immediatamente dopo l'apertura delle buste, con rialzi minimi non inferiori al 3% del prezzo base iniziale.

Articolo 9 - Offerte migliorative

9.1. - Individuata, al termine del procedimento di cui all'articolo 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 prezzo offerto maggiorato del 10 per cento.

9.2. - L'offerta migliorativa dovrà essere irrevocabile e presentata, pena la sua inammissibilità, con le modalità, le caratteristiche e la cauzione previste dagli articoli 6 e 7. A fronte della presentazione di offerte migliorative, il Commissario Liquidatore 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.

Articolo 10 - Facoltà di non addivenire alla vendita

10.1. - Il Commissario Liquidatore, una volta 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, e ferme rimanendo le previsioni di cui all'articolo 7.1, l'offerente avrà esclusivamente diritto alla restituzione delle cauzione senza interessi.

10.2. - Il Commissario Liquidatore potrà sospendere o non addivenire alla stipula della vendita, anche nel caso in cui la Banca D'Italia, con proprio provvedimento, gli ordini di sospendere le operazioni di vendita o di non procedere alla sua conclusione.

10.3. - E' in ogni caso facoltà del Commissario Liquidatore procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita, con o senza ribassi del prezzo base di gara.

11. - Stipula del contratto di compravendita e dell'eventuale contratto preliminare.

11.1. - Individuata la migliore offerta una volta esaurito il procedimento sopra descritto, il Commissario Liquidatore, ove stabilisca di dar corso alla vendita, avrà facoltà di invitare il miglior offerente alla stipula, entro il termine indicativo di tre settimane, di un contratto preliminare di compravendita, e di richiedere il contestuale versamento di un ulteriore importo, aggiuntivo rispetto alla cauzione già versata, a titolo di caparra confirmatoria, non inferiore al 20% (venti per cento) del miglior prezzo offerto.

11.2. - E' altresì in facoltà del Commissario Liquidatore stabilire che non si faccia luogo alla stipula del contratto preliminare; in tal caso, il Commissario Liquidatore potrà invitare alla stipula del contratto di compravendita nel termine indicativo di tre mesi dalla conclusione della procedura di scelta della migliore offerta, ferma restando la facoltà del Fondo di richiedere comunque il versamento dell'importo di cui sopra a titolo di caparra confirmatoria.

11.3. - Il contratto di compravendita sarà stipulato per atto pubblico a rogito del medesimo Notaio indicato nell'avviso di vendita.

11.4. - Il pagamento del saldo avverrà in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di compravendita, mediante pagamento a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fondo di investimento immobiliare chiuso Real Shops in liquidazione ex art. 57 TUF".

11.5. - Sono espressamente esclusi 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.

12. - Prelazioni

12.1. - Nell'avviso di vendita è data notizia dell'esistenza di eventuali prelazioni legali ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, sarà seguito il procedimento previsto dalla citata norma di legge.

Articolo 13. Effetto traslativo.

13.1. - Tanto l'eventuale contratto preliminare, quanto il contratto di compravendita dovranno prevedere le seguenti clausole essenziali:

- l'effetto traslativo del bene a favore dell'acquirente avrà luogo solo con l'effettivo pagamento del prezzo al Fondo;
- le parti, in considerazione del fatto che il procedimento di vendita ha luogo in sede di liquidazione concorsuale, espressamente e concordemente ritengono applicabili al negozio le disposizioni di cui agli articoli 2919, 2921 e 2922 del codice civile, assumendo all'uopo come equivalente al pignoramento l'avvio della procedura di liquidazione coatta.

Articolo 14. Liberazione da ipoteche e vincoli

14.1. - Al fine di consentire l'effetto purgativo della vendita, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, delle iscrizioni delle ipoteche e di ogni altro eventuale 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 ai sensi dell'art. 90 del Testo Unico Bancario (così come modificato dall'articolo 1, comma 32, lettera a), del D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 181, e richiamato dall'art. 57, commi 3-bis e 6-bis del Testo Unico della Finanza), il cui primo comma, ultimo periodo, prevede che *“In caso di alienazione di beni immobili e di altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, la Banca d'Italia, su richiesta dei commissari liquidatori, dispone la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo”*.

Articolo 15. Costi dell'atto di vendita

15.1. - Tutti i costi notarili, nonché le 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, oltre alle eventuali spese (notarili, nonché per tasse o imposte) necessarie alle cancellazioni di ipoteche o vincoli o gravami di qualsiasi genere.

Articolo 16. Approvazione del regolamento di vendita

16.1. - 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 testo dovrà comunque essere allegato all'offerta e risultare sottoscritto dall'offerente, in segno di accettazione ed approvazione, come segue: *"In segno di approvazione del sovraesteso regolamento di vendita, l'offerente Sig. (indicare nome, cognome e qualità) _____ in proprio/nella qualità di _____, dopo aver siglato ogni singolo foglio, appone di seguito la propria firma leggibile e per esteso: _____"*