

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE DEI BENI IMMOBILI NON FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA DELLA SOCIETA' BERNARDI GROUP SPA A SOCIO UNICO IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Il esperimento di vendita

PREMESSE

a) Ai sensi dell'art. 3 D.Lgs 270/1999, con sentenza del Tribunale di Roma del 26.07.2013 è stata dichiarata l'insolvenza della società Bernardi Group S.p.A. a socio unico (di seguito "**Bernardi Group in a.s.**");

b) con decreto del 13.01.2014 il Tribunale di Roma (di seguito "**Tribunale**") ha dichiarato l'apertura della procedura di Amministrazione straordinaria e con decreto del 31.01.2014 il Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito "**Ministero**") ha nominato Commissario straordinario il dott. Francesco Rinaldo De Agostini.

c) nell'ambito del Programma di cessione dei complessi aziendali (di seguito "**Programma**") di cui agli artt. 54 e ss D.Lgs 8 luglio 1999 n. 270 (di seguito "**D.Lgs 270/1999**"), approvato dal Ministero in data 29.09.2014, il Commissario straordinario ha inteso dar corso alla cessione del bene immobile di proprietà della Società non funzionale all'esercizio dell'impresa:

- **LOTTO UNICO:** fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Ferrara (FE) in via Diamantina al civico n. 7 all'interno del centro commerciale "Il Diamante", come di seguito identificato:

Dati Censuari

Catasto fabbricati (N.C.E.U.)

Fg.	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Mq.	RC
98	682	17	Via Diamantina n. 7	T.	D/8	2.090	€ 7.266,55

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione commerciale che prevede la durata di anni 9 a decorrere dal 01.09.2012 ed un canone di locazione annuo determinato in funzione del volume d'affari del locatario con corrispettivo minimo garantito di euro 130.000,00 oltre Iva.

d) Con il presente regolamento (di seguito "**Regolamento**"), si intende disciplinare la procedura di cessione (di seguito "**Procedura**") del bene immobile compreso nel LOTTO UNICO. In particolare, si intendono determinare:

- Le modalità di pubblicazione dell'avviso d'asta e le modalità attraverso le quali i soggetti interessati all'acquisto potranno acquisire informazioni e prendere visione del Lotto unico;
- le tempistiche e le condizioni cui dovranno attenersi gli interessati nella fase di presentazione delle domande di partecipazione alla procedura competitiva;
- le modalità dell'esperimento della vendita;
- le modalità di pagamento e di stipula del contratto di vendita.

e) Il bene posto in vendita è descritto nell'elaborato peritale dell'Ing. Martino Scaramel del 12.11.2014, nominato quale perito immobiliare della procedura, agli atti della procedura concorsuale, cui si rinvia per tutti i dettagli.

f) La *Procedura* sarà impostata secondo la modalità dell'asta pubblica al prezzo base d'asta (di seguito "**Prezzo base**") con ribasso di circa il 13% del valore di stima del bene. Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta.

Valore di stima:	euro	2.300.000,00
PREZZO BASE:	euro	2.000.000,00
OFFERTA MINIMA:	euro	1.500.000,00

TUTTO CIO' PREMESSO

Si riportano di seguito le principali fasi della Procedura:

1. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA E MODALITA' ATTRAVERSO LE QUALI I SOGGETTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO POTRANNO ACQUISIRE INFORMAZIONI E PRENDERE VISIONE DEL LOTTO

- 1.1 Entro la data del **23/03/2018** il Commissario straordinario provvederà a far pubblicare sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore" e sul quotidiano a diffusione locale nella provincia di Ferrara "La Nuova Ferrara", nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.roma.it, www.giustizia.lazio.it, www.astegiudiziarie.it un avviso d'asta (di seguito "**Avviso**") per la vendita del bene di cui al Lotto unico. L'Avviso conterrà una sommaria identificazione del bene, l'indicazione del Prezzo base d'asta ed altre informazioni essenziali.
- 1.2 A far data dalla prima pubblicazione dell'Avviso e sino al termine di presentazione delle domande di partecipazione all'asta (di seguito "**Domanda**"), saranno rese accessibili a tutti gli interessati, dal sito "www.astegiudiziarie.it" e sul portale della procedura "www.fallcoweb.it", il presente Regolamento e le informazioni essenziali di carattere tecnico e legale relative al Lotto unico, contenute nella perizia adottata per la definizione del Prezzo base.
- 1.3 A far data **dal 26/03/2018 e fino al 27/04/2018** i soggetti interessati all'acquisto potranno prendere visione del Lotto, previo appuntamento telefonico con gli incaricati, i cui nominativi verranno indicati anch'essi sul sito "www.astegiudiziarie.it" e sul portale della procedura www.fallcoweb.it. Per eventuali informazioni e chiarimenti in merito alla Procedura, gli interessati potranno contattare il Commissario straordinario dott. Francesco Rinaldo De Agostini, via Rezzonico n. 6 - 35131 Padova, telefono 049/8766062, telefax 049/8360764, mail f.deagostini@studiodeagostini.it

2. REQUISITI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

- 2.1 La domanda potrà essere presentata da persone fisiche e giuridiche, italiane o straniere, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o la cessazione dell'attività o la gestione coattiva. Non è consentita la presentazione della Domanda per persona da nominare.
- 2.2 La Domanda scritta dovrà essere recapitata da ciascun interessato in busta chiusa direttamente presso lo studio del notaio dottor Roberto Doria (di seguito il "**Notaio**"), in 35131 Padova, corso del Popolo n. 8/C (telefono 049/655080, fax 049/8753897, e-mail societario@robertodoria.it), la mattina dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì. Le domande saranno ritenute valide se pervenute **entro le ore 12,00 del giorno 07/05/2018**.
Non sono ammesse forme equipollenti di presentazione della Domanda. Il recapito della Domanda rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del presente regolamento. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.
- 2.3 La Domanda dovrà essere contenuta in un unico plico sigillato e firmato dal soggetto offerente, recante all'esterno il riferimento "Bernardi Group - Asta immobiliare - LOTTO UNICO", con indicazione, sempre all'esterno, del nominativo o ragione sociale del soggetto offerente e della data prevista per l'apertura delle buste.
- 2.4 A pena di inammissibilità della Domanda, con conseguente esclusione dell'offerente dalla Procedura, la Domanda dovrà contenere:
- (i) La richiesta di partecipazione all'asta ("Richiesta di Partecipazione"), da redigersi utilizzando lo specifico modulo disponibile sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", corredata dalla dichiarazione, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, che lo stesso non è assoggettato sulla base della normativa applicabile ad alcuna delle procedure di cui al punto 2.1;
 - (ii) Ove si tratti di società, certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede (o certificato equipollente per i soggetti stranieri);
 - (iii) Documentazione dei poteri del soggetto firmatario della Richiesta di Partecipazione;
 - (iv) Nome, numero di telefono, indirizzo e indirizzo e-mail della persona di riferimento del soggetto offerente;
 - (v) Una copia del presente regolamento siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
 - (vi) L'offerta relativa al Lotto unico (di seguito "**Offerta**") di interesse, inserita a sua volta in una busta sigillata con nastro adesivo e controfirmata almeno su un lembo di chiusura, con la scritta all'esterno "Offerta Economica per il LOTTO UNICO". L'Offerta - datata e sottoscritta in originale dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente - dovrà indicare il prezzo offerto per il Lotto.

Non sono ammesse Offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato.

L'Offerta varrà quale proposta di acquisto **irrevocabile** e vincolante per l'offerente per almeno 90 giorni a partire dal termine per la presentazione delle Domande, di cui all'art. 2.2 che precede. A pena d'inammissibilità, l'Offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo pari al 20% del prezzo offerto (di seguito "**Cauzione**"), costituita sotto forma di garanzia a prima richiesta (di seguito "**Garanzia**"), conforme al modello reso disponibile sui siti "astegiudiziarie.it" e www.fallcoweb.it nella sezione relativa alla procedura Bernardi Group, di durata pari all'Offerta e, in caso di aggiudicazione, sino a trenta giorni lavorativi successivi allo scadere del termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione di cui all'art. 5.1 che segue. La Garanzia dovrà essere rilasciata da primaria banca operante in Italia in favore della società in amministrazione straordinaria. La Cauzione potrà altresì essere costituita sotto forma di assegno circolare intestato alla società in amministrazione straordinaria.

3. APERTURA DELLE BUSTE E LETTURA DELLE OFFERTE

3.1 In data **08/05/2018 alle ore 10.00**, presso lo studio del Notaio, alla presenza del Commissario straordinario e di tutti gli offerenti che intenderanno intervenire, si provvederà alla ricognizione dei plichi ricevuti e all'apertura dei plichi contenenti le Domande, con stesura del relativo verbale. Il Commissario straordinario verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità delle Richieste di Partecipazione. Ciascun soggetto che avrà presentato l'Offerta ha l'onere di presenziare all'apertura dei predetti plichi per poter verificare la propria ammissione tanto all'Apertura delle Offerte quanto alla Gara tra gli Offerenti e, se lo ritiene, per partecipare alla Gara tra gli Offerenti.

3.2 Successivamente, il Commissario straordinario provvederà all'apertura delle buste sigillate contenenti le Offerte e ne verificherà, a suo insindacabile giudizio, la validità.

3.3 Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; tuttavia la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

3.4 In caso di mancata comparizione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta (di seguito "**Gara tra gli Offerenti**"), che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente, cui i presenti dichiarano di allinearsi. In tal caso, il commissario straordinario inviterà gli offerenti presenti (in evenienza anche un solo offerente presente) ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento come sotto indicato. Trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta economicamente più elevata e vantaggiosa per la procedura.

In caso di unica offerta valida ed efficace il bene si intenderà automaticamente aggiudicato al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto.

3.5 L'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'asta, direttamente se presente all'asta (e se ne darà atto a verbale), altrimenti mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata A/R o equipollente al recapito indicato nella Domanda. Gli altri soggetti non presenti all'apertura delle Domande pervenute non riceveranno comunicazione alcuna in merito all'esito della loro Domanda.

4. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLA GARA TRA GLI OFFERENTI

4.1 Nel caso in cui si verificano le ipotesi di cui all'articolo 3.4 che precede, non appena concluso l'esame delle Offerte verrà indetta la Gara tra gli Offerenti. I presenti saranno ammessi a fare offerte in aumento rispetto alla migliore Offerta (di seguito "**Prezzo Base di Gara**").

4.2 I soggetti ammessi alla Gara tra gli Offerenti potranno presentare Offerte in aumento rispetto all'Offerta idonea più alta, con rilanci non inferiori a € 5.000,00 (euro cinquemila/00), formulati per iscritto utilizzando appositi moduli che saranno messi a loro disposizione; il Notaio provvederà quindi a verbalizzare ciascuna Offerta in aumento validamente presentata.

4.3 In assenza di Offerte in aumento nei 60 secondi successivi all'apertura della Gara tra gli Offerenti o all'ultima Offerta in aumento, il Notaio aggiudicherà il Lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione (di seguito "**Prezzo**") l'importo dell'Offerta più alta ricevuta.

4.4 In caso di due o più soggetti che abbiano presentato la miglior Offerta *ex aequo*, senza che nel corso della Gara tra gli Offerenti siano state presentate Offerte in Aumento, si provvederà alla aggiudicazione sulla base di un criterio cronologico: verrà in tal caso aggiudicato il bene all'offerente che per primo ha formalmente presentato la propria offerta.

4.5 All'esito del procedimento, il Commissario provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari.

4.6 Di tutte le attività sopra descritte relative alla presentazione della Domanda, alla Apertura delle Offerte ed alla Gara tra gli Offerenti, verrà redatto apposito verbale da parte del Notaio, fermo restando che il suddetto verbale non terrà luogo né avrà valore di contratto.

5 MODALITA' DI PAGAMENTO, STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA ED INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

5.1 Il pagamento del Prezzo di ciascun Lotto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro il termine essenziale e perentorio di **120 giorni dall'aggiudicazione** (di seguito "**Termine Essenziale**"), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla società in amministrazione straordinaria emesso da una banca operante in Italia o mediante bonifico bancario con valuta pari alla data di disposizione, alle coordinate che verranno comunicate senza ritardo all'aggiudicatario.

5.2 **Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerente e conseguente alla vendita, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente** (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le imposte quali ad esempio IVA, Imposte e tasse ipotecarie e catastali; le tasse, bolli, accessori, onorari notarili, nonché eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi). Entro il medesimo termine essenziale l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo delle spese relative alla vendita senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Straordinaria, che saranno comunicate dal Commissario entro 30 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, salvo conguaglio al momento della vendita.

Sono inoltre a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente le spese di trascrizione, annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le quali saranno comunicate all'aggiudicatario da parte del Notaio o del soggetto che le effettuerà dopo che saranno liquidate dall'Amministrazione finanziaria.

5.3 Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio, non prima del versamento del saldo Prezzo e delle spese e non oltre 30 giorni lavorativi successivi, fermo restando che nel caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'Offerta di quest'ultimo resterà valida per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 5.1 che precede.

5.4 Il Lotto sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie, essendo espressamente esclusa anche la conformità degli impianti di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37, salva comunque la garanzia per evizione. Grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione del Lotto secondo le modalità previste nel presente Regolamento. La sottoscrizione della Richiesta di Partecipazione implica esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica in essere.

5.5 Successivamente alla stipula della vendita, ai sensi dell'art. 64 del D. Lgs 270/1999 verrà ordinata dal Ministero la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi sul Lotto venduto.

5.6 Nel caso di mancato versamento del saldo Prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il sopraindicato termine e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Commissario straordinario avrà diritto, a titolo di penale, di escutere la Garanzia prestata ovvero di incassare l'assegno circolare, salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno.

6 DISPOSIZIONI GENERALI

6.1 Il Commissario straordinario si riserva, comunque, in ogni momento della Procedura, e fino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso alla cessione, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo di restituzione delle cauzioni. Gli Offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Commissario straordinario o della Bernardi Group Spa in amministrazione straordinaria, neppure a titolo di responsabilità precontrattuale e/o per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura d'Asta, per la presentazione dell'Offerta oppure dell'Offerta in aumento.

6.2 Il presente Regolamento non comporta per il Commissario straordinario alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Commissario straordinario stesso. Il Commissario straordinario si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro grado di avanzamento, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della Procedura, di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli Offerenti possano avanzare nei confronti del Commissario straordinario alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo.

- 6.3 I consulenti della Procedura non assumono alcun obbligo nei confronti degli Offerenti, i quali, mediante la sottoscrizione del presente Regolamento, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario straordinario per la Procedura.
- 6.4 Il presente Regolamento non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. del D. Lgs 58 del 24.02.1998.
- 6.5 Il trattamento dei dati inviati dagli Offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà il Commissario straordinario nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli articoli 7 e ss. del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003. La sottoscrizione del presente Regolamento da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte. Le spese della presente procedura sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 6.6 L'intera Procedura e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.
- 6.7 Per ogni controversia relativa al presente Regolamento, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il Commissario Straordinario

Dott. Francesco Rinaldo De Agostini

Per espressa accettazione e conferma
di tutti i termini e le condizioni
del presente Regolamento

(L'Offerente)

L'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e ss. del Codice Civile dichiara di aver preso visione e di approvare espressamente le seguenti clausole del presente Regolamento: art. 2 (Requisiti e modalità per la presentazione della Domanda di Partecipazione, a pena di nullità della stessa), art. 3.1 (Insindacabilità della valutazione di merito alla valida proposizione della Domanda), art. 3.2 (Insindacabilità della valutazione in merito alla valida proposizione delle Offerte), art. 4 (Modalità di esecuzione della Gara tra gli Offerenti), art. 5.1 (Perentorietà del termine per il versamento del saldo Prezzo), art. 5.2 (Perentorietà del termine per il versamento delle spese), art. 5.4 (Pattuzioni essenziali del contratto di vendita), art. 5.6 (Effetti del mancato versamento del saldo e del prezzo delle spese), artt. 6.1 e 6.2 (Poteri del Commissario straordinario), art. 6.3 (Esonero da responsabilità dei consulenti della procedura), art. 6.5 (Consenso al trattamento dei dati personali), art. 6.7 (Deroga alla competenza territoriale).

(L'Offerente)