



AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

DI

CONDOTTE IMMOBILIARE S.P.A.

Avviso di vendita di n. 18 unità immobiliari di proprietà di Condotte Immobiliare S.p.A. site nel Comune di Monterotondo (RM)

1. PREMESSE

- 1.1. Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 05 dicembre 2018, Condotte Immobiliare S.p.A. (di seguito, '**Condotte Immobiliare**' o '**Società**') – dichiarata poi insolvente con sentenza del Tribunale di Roma in data 20 dicembre 2018 – è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3, decreto legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39 (di seguito, la '**Procedura**').
- 1.2. Con provvedimento in data 05 settembre 2019, il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato i Commissari Straordinari all'esecuzione del programma di liquidazione della Società.
- 1.3. Nell'ambito della Procedura di cui sopra, i Commissari Straordinari hanno ricevuto un'offerta (di seguito, '**Offerta di Acquisto**') avente ad oggetto l'acquisto delle seguenti 18 unità immobiliari (di seguito, '**Immobili**') di proprietà di Condotte Immobiliare site nel Comune di Monterotondo (RM) censite nel catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 30, particelle:
 - (i) 2277 sub. 19, categoria A/2, classe 3[^], vani 4,5 – Rendita Euro 685,60 – Via dell'Agricoltura snc, piano 4-6, interno 19, scala A, TRILO 2,4° P;
 - (ii) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 239, categoria C/6, classe 1[^], mq. 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (iii) 2277 sub. 35, categoria A/2, classe 3[^], vani 3 – Rendita Euro 457,06 – Via dell'Agricoltura snc, piano 2-6, interno 11, scala B, BILO – 2° P;
 - (iv) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 189, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (v) 2277 sub. 23, categoria A/2, classe 3[^], vani 4,5 – Rendita Euro 685,60 – Via dell'Agricoltura snc, piano 5-6, interno 23, scala A, TRILO – 2,5° P;
 - (vi) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 186, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (vii) 2277 sub. 24, categoria A/2, classe 3[^], vani 4 – Rendita Euro 609,42 – Via dell'Agricoltura snc, piano 5-6, interno 24, scala A, TRILO – 1,5° P;
 - (viii) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 187, categoria C/6, classe 1[^], mq 14 – Rendita Euro 33,26 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (ix) 2277 sub. 39, categoria A/2, classe 3[^], vani 3 – Rendita Euro 457,06 – Via dell'Agricoltura snc, piano 3-6, interno 15, scala B, BILO – 3° P;
 - (x) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 193, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (xi) 2277 sub. 42, categoria A/2, classe 3[^], vani 3 – Rendita Euro 457,06 – Via dell'Agricoltura snc, piano 3-4, interno 18, scala B, BILO – 1,4° P;
 - (xii) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 196, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell'Agricoltura snc, piano T;
 - (xiii) 2277 sub. 47, categoria A/2, classe 3[^], vani 3 – Rendita Euro 457,06 – Via dell'Agricoltura snc, piano 4-6, interno 23, scala B, BILO – 1,5° P;



- (xiv) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 201, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell’Agricoltura snc, piano T;
- (xv) 2277 sub. 45, categoria A/2, classe 3[^], vani 4,5 – Rendita Euro 685,60 – Via dell’Agricoltura snc, piano 5-6, interno 21, scala B, TRILO – 3,5° P;
- (xvi) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 199, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell’Agricoltura snc, piano T;
- (xvii) 2277 sub. 38, categoria A/2, classe 3[^], vani 3 – Rendita Euro 457,06 – Via dell’Agricoltura snc, piano 3-6, interno 14, scala B, TRILO – 3,3° P;
- (xviii) posto auto scoperto sito al piano terra particella 2146 sub. 192, categoria C/6, classe 1[^], mq 13 – Rendita Euro 30,88 – Via dell’Agricoltura snc, piano T;

1.4. Con il presente avviso (di seguito, l’**‘Avviso’**), i Commissari Straordinari invitano chiunque sia interessato all’acquisto degli Immobili a formulare offerte migliorative rispetto alle Offerte d’Acquisto (di seguito, le **‘Offerte Migliorative’**), secondo le modalità, termini e condizioni di seguito descritti.

2. DUE DILIGENCE E CHIARIMENTI

2.1 I soggetti interessati ad avere accesso alla documentazione contrattuale, legale, tecnica ed amministrativa relativa agli Immobili e/o a visionare i medesimi beni mediante sopralluogo, nonché ai valori di stima degli Immobili quali risultanti dalle perizie di valutazione acquisite da parte dei Commissari Straordinari ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 62 e 63 del decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270 e a conoscere la documentazione contrattuale sulla base della quale procedere alla presentazione dell’Offerta Migliorativa, potranno farne richiesta esclusivamente a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: immobiliare@condotte.com, indicando quale oggetto: *“Vendita Immobili Green Village Lotto 1”*.

2.2 L’accesso agli Immobili, alla documentazione ed alle informazioni di cui al precedente paragrafo è in ogni caso subordinata alla trasmissione a Condotte Immobiliare, con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1, di:

- (i) dichiarazione sottoscritta da un rappresentante debitamente autorizzato del soggetto interessato nella quale si attesti che: (a) il soggetto interessato non versa in stato di insolvenza o liquidazione e non è assoggettato ad alcuna procedura concorsuale; (b) avverso il soggetto interessato non è stata posta in essere alcuna azione e non è stata assunta o minacciata per iscritto alcuna iniziativa o procedimento che possa determinare l’avvio di alcuna procedura concorsuale nei suoi confronti;
- (ii) documentazione idonea, ad insindacabile giudizio dei Commissari Straordinari e di Condotte Immobiliare, a comprovare la capacità finanziaria del soggetto offerente in relazione al possibile acquisto degli Immobili;
- (iii) copia dell’impegno di riservatezza pubblicato unitamente al presente avviso sul sito www.condotte.com che dovrà essere debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce da parte di un rappresentante debitamente autorizzato del soggetto interessato, in segno di sua integrale ed incondizionata accettazione.

2.3 Resta inteso che Condotte Immobiliare e i Commissari Straordinari non sono in alcun modo responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite nell’ambito del processo di *due diligence*.

2.4 Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente avviso di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta, esclusivamente a mezzo posta elettronica ai medesimi recapiti e con le stesse modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE



- 3.1 Le Offerte Migliorative dovranno pervenire in busta chiusa recante al suo esterno la dicitura “*Offerta Vincolante Immobili Green Village Lotto 1 – RISERVATO CONFIDENZIALE*” – da consegnare a mano, ovvero tramite corriere o posta, assumendosi in ogni caso l’offerente il rischio della mancata consegna nei termini – entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12 luglio 2023, presso lo studio del Notaio Roberta Mori, in Roma, Viale Liegi n.52.
- 3.2 Le Offerte Migliorative dovranno essere redatte in conformità al modello che sarà reso disponibile ai soggetti interessati subordinatamente alla ricezione e positiva valutazione da parte dei Commissari Straordinari della documentazione di cui al precedente paragrafo 2.2 e dovranno essere siglate in ogni pagina e sottoscritte in calce per esteso dal legale rappresentante o da procuratore debitamente autorizzato del soggetto offerente.
- 3.3 Le Offerte Migliorative dovranno avere ad oggetto l’acquisto degli Immobili sulla base della documentazione contrattuale che sarà messa a disposizione dei soggetti interessati a presentare un’Offerta Migliorativa subordinatamente alla ricezione e positiva valutazione da parte dei Commissari Straordinari della documentazione di cui al precedente paragrafo 2.2.
- 3.4 Le Offerte Migliorative dovranno essere vincolanti ed incondizionate e dovranno rimanere valide ed irrevocabili sino al giorno 30 dicembre 2023. Resta inteso, in proposito, che l’eventuale accettazione, anteriormente alla predetta data, di un’offerta vincolante da parte della Società non comporterà la perdita di efficacia delle altre Offerte Migliorative che, in ogni caso, rimarranno valide, efficaci ed irrevocabili sino allo spirare del relativo termine di scadenza (30 dicembre 2023).
- 3.5 Le Offerte Migliorative dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Condotte Immobiliare pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a garanzia di tutti gli impegni assunti dal soggetto offerente ai sensi della propria Offerta Migliorativa, con particolare riferimento all’impegno a dare corso alla sottoscrizione del contratto di compravendita di cui al precedente paragrafo 3.3 e al contestuale integrale pagamento del prezzo offerto. La cauzione potrà essere costituita mediante uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a Condotte Immobiliare, emessi da banche autorizzate ad operare in Italia. In caso di mancata accettazione dell’Offerta Migliorativa, la cauzione sarà restituita da Condotte Immobiliare al soggetto offerente. In caso di accettazione dell’Offerta Migliorativa la cauzione sarà restituita al soggetto offerente contestualmente alla stipula del contratto di compravendita ed al pagamento dell’intero prezzo di vendita ovvero definitivamente trattenuta da Condotte Immobiliare in acconto sull’intero prezzo di vendita.
- 3.6 Le Offerte Migliorative dovranno contenere l’indicazione espressa in euro del prezzo offerto per l’acquisto degli Immobili, nonché tutte le dichiarazioni e gli impegni riportati nel modello di offerta che sarà reso disponibile ai soggetti interessati ai sensi del precedente paragrafo 3.2. Alle Offerte Migliorative dovrà inoltre essere allegato:
 - (i) l’originale degli assegni circolari intestati a Condotte Immobiliare ai fini della costituzione della cauzione di cui al precedente paragrafo 3.5;
 - (ii) copia del contratto di compravendita di cui al precedente paragrafo 3.3, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce in segno di sua integrale ed incondizionata accettazione;
 - (iii) copia del presente Avviso siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce in segno di sua integrale e incondizionata accettazione;
 - (iv) documentazione attestante i poteri di firma del/i soggetto/i firmatario/i dell’Offerta Migliorativa e dei documenti alla stessa acclusi.
- 3.7 La base economica rispetto alla quale possono essere formulate le Offerte Migliorative è fissata in Euro 866.550,00.

4. AGGIUDICAZIONE DEGLI IMMOBILI



- 4.1 Gli Immobili saranno aggiudicati sulla base delle Offerte d'Acquisto ovvero dell'Offerta Migliorativa che preveda il prezzo di acquisto più elevato.
- 4.2 I Commissari Straordinari si riservano di procedere alla aggiudicazione sulla base delle offerte pervenute nel termine di cui al precedente paragrafo 3.1, ovvero previo espletamento di una ulteriore fase di rilanci da svolgersi innanzi ad un Notaio all'uopo incaricato sulla base della migliore offerta acquisita, ivi incluse le Offerte d'Acquisto. L'aggiudicazione è in ogni caso subordinata al rilascio dei necessari pareri e autorizzazioni da parte degli Organi di Vigilanza della Procedura.
- 4.3 Condotte Immobiliare comunicherà per iscritto all'eventuale soggetto aggiudicatario l'accettazione dell'offerta dal medesimo presentata. Contestualmente, Condotte Immobiliare comunicherà al soggetto aggiudicatario il giorno e la sede per la stipula del contratto di compravendita.
- 4.4 Il prezzo di acquisto dovrà essere integralmente corrisposto dal soggetto aggiudicatario a Condotte Immobiliare contestualmente alla stipula del contratto di compravendita. Imposte e spese della compravendita saranno a carico del soggetto acquirente.
- 4.5 Fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni da rendersi ai fini della validità dell'atto in forza delle norme imperative applicabili, i Commissari Straordinari non presteranno alcuna dichiarazione o garanzia in relazione alla compravendita degli Immobili, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità dei medesimi beni, anche in caso di *aliud pro alio*. Gli Immobili saranno ceduti nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come "*visti e piaciuti*".

5. ULTERIORI DISPOSIZIONI

- 5.1 La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse o offerte da parte dei Commissari Straordinari non comportano per questi ultimi alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita degli Immobili nei confronti dei soggetti istanti e/o offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte dei Commissari Straordinari.
- 5.2 I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita oggetto del presente Avviso e di sospenderne, interromperne e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i soggetti istanti e/o offerenti possano avanzare, nei confronti dei Commissari Straordinari o di Condotte Immobiliare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per la partecipazione alla procedura stessa.
- 5.3 I consulenti dei Commissari Straordinari che coadiuvano gli stessi nello svolgimento della procedura di vendita oggetto del presente Avviso non assumono alcun obbligo e/o responsabilità nei confronti dei soggetti istanti o offerenti che, mediante la sottoscrizione del presente Avviso, dichiarano di rinunciare a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore dei Commissari Straordinari.
- 5.4 Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e seguenti del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
- 5.5 Ciascun soggetto interessato sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato alla partecipazione alla procedura di vendita oggetto del presente Avviso.
- 5.6 Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza. Il titolare del trattamento sarà Condotte Immobiliare, nella persona dei Commissari Straordinari (o del soggetto da essi delegato).



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni
In Amministrazione Straordinaria

5.7 Il presente Avviso e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana e sono sottoposti alla giurisdizione italiana. Per ogni controversia relativa al presente Avviso, alla procedura di vendita ivi disciplinata, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Roma, 9 giugno 2023

I COMMISSARI STRAORDINARI

PROF. AVV. GIOVANNI BRUNO

DOTT. GIANLUCA PIREDDA

DOTT. MATTEO UGGETTI