

**TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*

Fallimento n. 15/2010 della  
"Novafin S.p.A."  
Giudice Delegato: Cons. Dott. Nicola Valletta  
Curatore: Avv. Giuseppina Ivone

\*\*\*

**DISCIPLINARE  
PER LA VENDITA  
DI IMMOBILI E DI PARTECIPAZIONE IN SRL  
DI PROPRIETA'  
DELLA NOVAFIN S.P.A.  
(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA")**

\*\*\*

1. Nel quadro delle attività svolte dal Fallimento n. 15/2010 della "Novafin S.p.A." (la Procedura), finalizzate alla liquidazione dell'attivo, il presente "Disciplinare di Vendita", regola le attività volte all'alienazione di immobili e di una partecipazione in srl appartenenti alla Novafin S.p.A. di seguito elencati:

- varie unità immobiliari ubicate in Chieti, via Ferdinando Ferri nn. 23/27, consistenti in particolare in nove appartamenti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 37, particella 345, subalterni 17, 24, 23, 46, 47, 48, 49, 19, 18. E' compresa nel lotto anche l'unità immobiliare distinta con il subalterno 45 (bene comune non censibile). Le unità immobiliari sono oggetto di locazione (commerciale), perfezionata con contratto stipulato il 10.03.2011 (locatario: "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale S.p.A." con sede in Abano Terme, piazza Cristoforo Colombo, 1, cui è subentrata la "Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A." a far data dal 17/09/2013), della durata di anni 6 (+6) - *secondo esperimento*.

- varie unità immobiliari ubicate in Chieti, via San Domenico n. 5, consistenti in particolare in quattro uffici, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 35, particella 651, subalterni 41, 42, 43 e 44. Le unità immobiliari sono oggetto di locazione (commerciale), perfezionata con contratto stipulato il 10.03.2011 (locatario: "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale S.p.A." con sede in Abano Terme, piazza Cristoforo Colombo, 1, cui è subentrata la "Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A." a far data dal 17/09/2013), della durata di anni 6 (+6) - *secondo esperimento*.

- unità immobiliare ubicata in Chieti, via Giovanni Amendola n. 89: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 35, particella 4207, subalterno 21 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 308 Kwh/m<sup>2</sup>) – *ottavo esperimento*.

- intero fabbricato, da cielo a terra, ubicato in Chieti, via dei Frentani n. 191, consistente in particolare in tre uffici ed una autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 21, particella 297, subalterni 3, 6 ed 8 (gli uffici), 9 (l'autorimessa). Le unità immobiliari sono oggetto di locazione (commerciale), perfezionata con contratto stipulato il 10.03.2011 (locatario: "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale S.p.A." con sede in Abano Terme, piazza Cristoforo Colombo, 1, cui è subentrata la "Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A." a far data dal 17/09/2013), della durata di anni 6 (+6) - *secondo esperimento*.

- intero fabbricato, da cielo a terra, con area circostante, ubicato in Chieti, Strada Madonna del Freddo n. 62, consistente in particolare in un villino ed una autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 32, particella 8, subalterni 5 (il villino) e 4 (l'autorimessa). Le unità immobiliari sono oggetto di locazione (commerciale), perfezionata con contratto stipulato il 10.03.2011 (locatario: "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale S.p.A." con sede in Abano Terme, piazza Cristoforo Colombo, 1, cui è subentrata la "Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A." a far data dal 17/09/2013), della durata di anni 6 (+6) - *secondo esperimento*.

- intero fabbricato, da cielo a terra, con area circostante, ubicato in Chieti, via Maiella n. 1, consistente in particolare in due appartamenti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 34, particella 398, subalterni 1-2, 3-4. *Detto fabbricato, successivamente alla data di redazione della perizia di stima, è stato danneggiato da un incendio di natura dolosa.*

- unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 13 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 270 Kwh/m<sup>2</sup>) - *secondo esperimento*.

- unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 14 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 266,2 Kwh/m<sup>2</sup>) - *secondo esperimento*.

- unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno 15 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 251,3 Kwh/m<sup>2</sup>) - *secondo esperimento*.

- unità immobiliare ubicata in Chieti, via Maiella n. 99: appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 41, particella 834, subalterno

16 (classe energetica dell'edificio: G - indice di prestazione energetica 265,9 Kwh/m2) - *secondo esperimento*.

- intero fabbricato, da cielo a terra, con annessa corte esclusiva, ubicato in Chieti, via Eugenio Bruno, consistente in particolare in un villino ed un'area urbana, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 48, particella 4012, subalterni 1 (il villino) e 2 (l'area urbana) - *secondo esperimento*.

- intero fabbricato, da cielo a terra, con locale magazzino (demolito) ed annessi, ubicato in Chieti, Località San Salvatore, consistente in particolare in un appartamento, un locale magazzino (demolito) e superfici comuni, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieti al foglio 20, particella 2, subalterni 2 (l'appartamento), 3 (il magazzino demolito) ed 1 (l'area non censibile). Le unità immobiliari sono oggetto di locazione (commerciale), perfezionata con contratto stipulato il 10.03.2011 (locatario: "Casa di Cura Abano Terme Polispecialistica e Termale S.p.A." con sede in Abano Terme, piazza Cristoforo Colombo, 1, cui è subentrata la "Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A." a far data dal 17/09/2013), della durata di anni 6 (+6) - *secondo esperimento*.

- quota di partecipazione nella società Terme di Popoli s.r.l., del valore nominale di euro 119.032,20, pari al 17,79% del capitale sociale (complessivamente pari ad euro 669.032,20) – *quinto esperimento*.

2. Un avviso di vendita (di seguito "Avviso"), o un suo estratto, sarà pubblicato, a cura del Curatore, per due volte su "Il Messaggero", edizione nazionale e regionale, per due volte sul quotidiano regionale "Il Centro" e per tre volte sui giornali locali "Quotazioni" e "Pescaraffari". L'Avviso sarà pubblicato continuativamente sul quotidiano regionale on line "Prima da noi", sul sito internet "www.fallcoweb.it/villapini" e sul sito internet delle vendite giudiziarie del Tribunale di Chieti "www.tribunalechieti.it". Per assicurare la più ampia diffusione informativa, la Curatela si avvarrà altresì del servizio di market place offerto dalla UCMB S.p.A.
3. L'espletamento dell'Asta, impostata secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto, avverrà avanti il notaio, dott. Giuseppe Tragnone (il Notaio Incaricato), presso lo Studio Pretaroli, in Chieti, via Arniense n. 55, tel. 0871.348180 – 0871.348270, fax 0871.320944, nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'Avviso.
4. Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire, per posta, presso lo Studio Pretaroli, via Arniense n. 55, 66100 Chieti, o mediante consegna diretta "a mano", presso lo studio del Notaio medesimo, nei quattro giorni feriali precedenti la data prevista per l'asta, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,30.  
Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal

caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

5. Le operazioni d'Asta si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'Asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.
6. L'espletamento dell'Asta avverrà per fasi successive, quindi mediante il preventivo raggruppamento delle offerte segrete riguardanti il medesimo lotto ed il loro successivo esame e confronto. Le offerte, raggruppate per lotto, saranno esaminate seguendo l'ordine dei lotti indicato nell'Avviso.  
Nell'Avviso, da pubblicare a cura del Curatore, sarà precisato il prezzo base d'asta di acquisto di ogni lotto.  
Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto.  
Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.  
Per i lotti di immobili, nell'esame delle offerte segrete riguardanti il medesimo lotto si terrà conto dei seguenti criteri:
  - in presenza di una sola offerta segreta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
  - nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'Avviso. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà gli Immobili in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.Nell'esame delle offerte segrete riguardanti il solo lotto relativo alla partecipazione societaria si terrà conto dei seguenti criteri:
  - in presenza di una sola offerta segreta valida si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
  - nel caso di più offerte valide si darà luogo all'aggiudicazione a favore del miglior offerente;
  - nel caso in cui all'esito della comparazione risultino collocate *ex aequo* due o più offerte valide si darà luogo, seduta stante, all'aggiudicazione mediante esame di offerte palesi in aumento, rispetto al prezzo più elevato tra i soli offerenti collocati *ex aequo*. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento con rilanci non inferiori agli importi

analiticamente indicati nell'Avviso. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà la partecipazione in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

7. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Notaio Incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente sia la dicitura **“offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno ..... per il “LOTTO ....” – Fallimento n. 15/2010 di Novafin S.p.A.;**
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
  - o la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in carta bollata, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
  - o la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 8;
  - o copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica (il documento può essere prodotto anche in fase di apertura della busta);
  - o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
  - o valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
  - o procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

**Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

- **offerte con riserva di nomina del contraente;**
- **offerte per titolo diverso dall'acquisto;**
- **offerte condizionate.**

8. La cauzione da costituire in favore del Fallimento N. 15/2010 della “Novafin S.p.A.” sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d’asta di acquisto. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all’offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all’ordine del Fallimento N. 15/2010 della “Novafin S.p.A.”, oppure mediante allegazione all’offerta del documento bancario originale attestante l’avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CRO, sul conto della procedura intestato al Fallimento N. 15/2010 della “Novafin S.p.A.”, distinto con il codice IBAN: IT52 F 05387 15500 000000556916.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d’asta. Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di quindici giorni, decorrenti dalla data dell’asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell’atto di trasferimento.

9. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l’onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

10. Il Notaio Incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l’altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente “Disciplinare di Vendita”, della presenza di offerte segrete di acquisto per ogni singolo lotto, dell’eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell’aggiudicazione, o meno, del lotto. L’aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell’esito favorevole dell’asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura della Procedura, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto.

Il verbale d’asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio Incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d’asta e l’aggiudicazione sono interamente a carico dell’aggiudicatario.

11. **Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data dell’Asta.**

12. La curatela informerà degli esiti della procedura d’Asta e dell’eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell’art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l’esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell’art.

108 l.fall.

13. In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Incaricato, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata a/r almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 11. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.
14. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del Fallimento n. 15/2010 della "Novafin S.p.A.", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.
15. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi (ivi compresi gli oneri di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e degli altri vincoli pregiudizievoli gravanti sull'immobile), senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.
16. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita). Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare via email all'indirizzo [info@curatelavillapini.it](mailto:info@curatelavillapini.it). La visita sarà confermata dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del curatore nei giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 17,00.  
La documentazione inerente la procedura, consultabile presso gli uffici della segreteria della curatela in Chieti, Via dei Frentani 228, consta di:
  - a) perizie di stima, relative integrazioni, attestati di certificazione energetica redatti dall'Ing. Luigi Cerasoli, con studio in Chieti, via Ognissanti 17 ed in Pescara, via Raffaello 18;
  - b) relazioni notarili ex art. 567 c.p.c.;
  - c) contratti di locazione;
  - d) perizia di stima redatta dal Dott. Andrea Mennilli, con studio in Pescara, viale Bovio 154;
  - e) visura camerale Terme di Popoli srl e delibera di riduzione e contestuale aumento del capitale sociale;

La documentazione inerente la procedura di vendita puo' essere altresì consultata sul sito web: "[www.fallicoweb.it/villapini](http://www.fallicoweb.it/villapini)".

17. Per quanto concerne gli immobili, essi vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti i lotti.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

18. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la curatela del fallimento Novafin SpA ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Chieti, data della pubblicazione

Il Curatore  
Avv. Giuseppina Ivone

Allegato:

- A) avviso destinato alla pubblicazione
- B) estratto dell'avviso



