

ILVA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

AVVISO DI VENDITA

Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 21 gennaio 2015, Ilva S.p.A. - dichiarata poi insolvente con sentenza del Tribunale di Milano in data 30 gennaio 2015 - è stata ammessa alla procedura di Amministrazione Straordinaria di cui al D.L. 23 dicembre 2003, n. 347 (“**D.L. 347/2003**”) (di seguito, “**Ilva**” ovvero la “**Procedura**”).

Con decreto in data 4 gennaio 2016, il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato l'esecuzione del programma della procedura di amministrazione straordinaria delle società Ilva, Ilva Servizi Marittimi S.p.A., Ilvaform S.p.A., Innse Cilindri S.r.l., Sanac S.p.A., Taranto Energia S.r.l., Socova S.a.s. e Tillet S.a.s., redatto dai Commissari Straordinari ai sensi dell'articolo 4, comma 2 del D.L. 347/2003 secondo l'indirizzo della cessione dei complessi aziendali.

In tale contesto, i Commissari Straordinari intendono avviare una procedura volta all'individuazione del miglior offerente cui trasferire la proprietà del complesso immobiliare composto da palazzina uffici e servizi, di proprietà di Ilva, sito in Torino, Strada della Cebrosa n. 87, come di seguito descritto.

AVVISA

che il giorno **[29 ottobre] 2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta, alle infra-descritte condizioni, del seguente bene:

LOTTO 2 - ASTA N. 11182: complesso immobiliare composto da tre capannoni, una palazzina ad uso uffici e annessa area esterna, sito in Torino, Strada della Cebrosa n. 87, di circa 70 mila metri quadrati, di cui circa 37 mila coperti (il “**Complesso Immobiliare**”).

La vendita del Complesso Immobiliare si svolge sul sito *internet* www.realestatediscount.it secondo le prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita.

Art. 1_ Registrazione

Art. 2_ Accesso alla documentazione, sopralluogo e presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_ Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

Art. 6_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_ Disposizioni finali

Il presente avviso di vendita viene pubblicato a cura di Neprix S.r.l. sui siti *internet* www.gruppoilvainas.it e www.realestatediscount.it.

Art. 1_Registrazione

Registrazione base

I soggetti interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.realestatediscount.it, inserendo un indirizzo *e-mail* e una *password*.

A seguito della registrazione, i soggetti interessati riceveranno una *e-mail* contenente un *link* di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito *internet*.

Completamento "profilo utente"

Per poter formulare un'offerta di acquisto i soggetti interessati, una volta completata la registrazione base, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa al Complesso Immobiliare (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "PARTECIPA ALL'ASTA" di colore rosso, posto in alto a destra nella *Scheda di vendita*, e completare il proprio profilo, aggiungendo i propri dati anagrafici e allegando la documentazione richiesta.

I soggetti interessati procederanno, inoltre, a richiedere il codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta, cliccando sul pulsante di colore rosso "RICIEDI CODICE".

L'utente così registrato al sito e in possesso del proprio codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto del Complesso Immobiliare, secondo quanto di seguito previsto.

Art. 2_Accesso alla documentazione e sopralluogo

I soggetti interessati potranno – previa sottoscrizione dei necessari impegni di riservatezza – avere immediato accesso alle informazioni rilevanti ai fini della valutazione del Complesso Immobiliare ed eseguire un sopralluogo secondo modalità e termini che verranno specificati direttamente agli interessati.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita potranno essere richiesti alla società Neprix S.r.l., all'attenzione di Magda Jasmine Pettinà, al numero 3316959155 oppure tramite *e-mail* agli indirizzi magda.pettina@neprix.com e/o immobili@realestatediscount.com.

Sarà possibile effettuare sopralluoghi presso il Complesso Immobiliare fino a 7 (sette) giorni prima della data prevista per la presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Neprix S.r.l. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo agli indirizzi *e-mail* sopra indicati. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo *e-mail* al quale Neprix S.r.l. farà pervenire risposta.

Art. 3_Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

I soggetti interessati a partecipare all'asta per la vendita del Complesso Immobiliare dovranno far pervenire una **offerta irrevocabile d'acquisto, a mezzo raccomandata, anche a mani,**

presso lo Studio del Notaio Dott. Mario De Angelis in via Magna Grecia n. 13, 00183 - Roma, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 ottobre 2021.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Amministrazione Straordinaria n. 1/2015, Ilva S.p.A. in A.S., Torino, asta del giorno 29/10/2021*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Notaio.

È pertanto esclusivo onere dell'offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel presente avviso di vendita. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.realestatediscount.it.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta dovrà essere conforme al modello specificamente predisposto e denominato "*Offerta irrevocabile di acquisto*", reso disponibile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.realestatediscount.it. Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti indicati in detto modello potrà essere ritenuta nulla a insindacabile valutazione degli organi della Procedura.

Quanto all'indicazione del prezzo offerto, si precisa che imposte di legge, commissioni a favore di Neprix S.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti indicati nel suddetto modello di offerta, tra i quali:

- (i) un originale e una copia conforme all'originale della garanzia bancaria, rilasciata da primario istituto di credito, avente contenuto conforme al modello reso disponibile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.realestatediscount.it, per un ammontare

complessivo non inferiore al 20% del prezzo offerto per l'acquisto del Complesso Immobiliare a garanzia degli impegni assunti ai sensi dell'offerta vincolante;

- (ii) a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: *Ihva S.p.A. in Amministrazione Straordinaria*, per un ammontare pari a Euro 300.000,00 (trecentomila/00).

Art. 4_Abilitazione

Il Notaio Dott. Mario De Angelis procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto ricevute.

Successivamente, ciascun utente riceverà una *e-mail* con la quale verrà comunicata l'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo, che si svolgerà il giorno indicato nel presente avviso di vendita, ovvero la mancata abilitazione a partecipare all'asta al rialzo conseguente all'accertata inammissibilità dell'offerta, la cui valutazione è rimessa alla piena discrezionalità dei Commissari Straordinari.

Art. 5_Svolgimento dell'asta *online*

L'asta si svolgerà sul sito www.realestatediscount.it il giorno **29 ottobre 2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito www.realestatediscount.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso e accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si aprirà con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta dal Notaio.

L'offerente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando l'indicazione "stai vincendo" o "non stai vincendo" che compare nella pagina dell'asta.

Qualora l'offerente abilitato volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto "Fai offerta".

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad Euro 10.000,00 (diecimila/00).

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta *online*.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta *online*, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta *online* sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario del Complesso Immobiliare l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste *online* sono soggette alla regola del "*Time Extension*"; ciò significa che se il potenziale

acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione provvisoria del Complesso Immobiliare avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Art. 6_ Aggiudicazione

L'offerente abilitato può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.realestatediscount.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore e provvederà a inviarlo ai Commissari Straordinari.

Anche l'aggiudicazione definitiva è rimessa alla piena discrezionalità dei Commissari Straordinari, i quali si impegnano, all'esito delle attività di analisi dell'offerta vincolante risultata vincitrice dell'asta, a comunicare a Neprix S.r.l. le determinazioni assunte in merito alla accettazione ovvero al rifiuto della stessa, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione. Neprix S.r.l. comunicherà a sua volta al soggetto vincitore dell'asta l'intervenuta aggiudicazione definitiva ovvero la mancata accettazione da parte dei Commissari Straordinari dell'offerta vincolante.

Art 7_Compensò di Neprix S.r.l.

Neprix S.r.l. matura il diritto al pagamento del proprio compenso, interamente a carico dell'aggiudicatario, al momento dell'aggiudicazione definitiva del Complesso Immobiliare. Il compenso, come di seguito calcolato, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Neprix S.r.l., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

Il compenso spettante a Neprix S.r.l. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Neprix S.r.l. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Neprix S.r.l. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Neprix S.r.l. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Art 8_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- (i) **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula del contratto definitivo di compravendita avverrà a rogito del Notaio Mario De Angelis in Roma sulla base del modello di contratto definitivo di compravendita che sarà reso disponibile sul portale www.realestatediscount.it.
- (ii) **Pagamento del prezzo** - Il prezzo battuto all'asta dovrà essere integralmente versato dall'aggiudicatario contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita tramite uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a *Ilva S.p.A. in Amministrazione*.
- (iii) **Informazioni e dichiarazioni** - Il Complesso Immobiliare è posto in vendita nella consistenza indicata nella *Relazione tecnica* redatta dal professionista incaricato (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito *internet* www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo professionista.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la parte venditrice dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

- (iv) **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica del Complesso Immobiliare si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di

avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix S.r.l..

- (v) **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, *trust*), anche ove inopponibili.
- (vi) **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla parte venditrice, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix S.r.l.. È esclusa qualsiasi responsabilità circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- (vii) **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese

per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

- (viii) **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- (ix) **Imposte, spese condominiali e altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Commissari Straordinari, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Commissari Straordinari l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- (x) **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella *Relazione tecnica* e nella *Scheda tecnica* presenti sul portale www.realestatediscount.it), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile del contratto di compravendita, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dalla parte venditrice.
- (xi) **Consegna** - La consegna del Complesso Immobiliare all'acquirente avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.
- (xii) **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 7_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva e accurata visione del Complesso Immobiliare.

Si precisa che la vendita del Complesso Immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all’esperienza e l’originale della garanzia bancaria potranno essere ritirati, al termine della gara, dai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari, presso lo studio del Notaio De Angelis in Roma.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti né dalla parte venditrice né da Neprix S.r.l.

Roma, li 21 luglio 2021

I Commissari Straordinari

Dott. Francesco Ardito

Prof. Alessandro Danovi

Avv. Antonio Lupo