

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONCORDATO PREVENTIVO C.P. 49/2012**  
**PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQ.**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI**  
**PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI**  
**AD USO COMMERCIALE**  
**SITI IN ROMA \_ PIAZZA DEI NAVIGATORI**  
**VII ESPERIMENTO**

---

**DISCIPLINARE**

Il Tribunale Fallimentare di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 49/2012 di PESCHIERA EDILIZIA SRL, oggi in liq. (di seguito, la “Procedura”), nominando liquidatore giudiziale il Dott. Alessandra CECI (di seguito, “il Liquidatore”). Nel programma di liquidazione approvato e depositato agli atti, in esecuzione del piano di concordato, è prevista la vendita delle proprietà immobiliari facenti parte dell’attivo concordatario, mediante procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica, ex art. 107 c. 1 l.f..

A tal fine, il liquidatore giudiziale, su autorizzazione del Comitato dei Creditori e con parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha nominato Realty Advisory S.p.A. –“Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “CBC” o “Advisor”) quale advisor esclusivo.

**PARTE PRIMA – Oggetto della procedura di vendita competitiva e relative fasi** Oggetto della procedura di vendita sono i **beni immobili** facenti parte dell’attivo concordatario, la cui esitazione è proposta in separati Lotti formati come di seguito (Immobili saranno nel prosieguo indicati complessivamente, gli “Immobili” e, singolarmente, l’ “Immobile”)

**LOTTO UNICO - IMMOBILE commerciale - USO DEPOSITO sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1**

**La compiuta identificazione degli Immobili, nonché la loro descrizione e consistenza risultano dalla documentazione disponibile nella data room le cui condizioni di accesso sono indicate al successivo n. 3).**

La procedura di vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, meglio regolate nella PARTE SECONDA che segue:

- 1) Invito a manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile (da link <https://www.cbcommercial.it/proprietari/peschiera-edilizia-s-r-l-liquidazione/> completo delle informazioni essenziali specificate. La ricezione della manifestazione di interesse, a mezzo pec agli indirizzi [cpo49.2012roma@pecfallimenti.it](mailto:cpo49.2012roma@pecfallimenti.it) e [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it) recante nell’oggetto “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA C.P. PESCHIERA EDILIZIA SRL ROMA”.
- 2) Comunicazione, da parte dell’advisor, dell’eventuale ammissione alla *Data Room* virtuale, per l’esecuzione della *due diligence*.

3) Eventuale accesso in Data Room, tramite link dedicato, subordinatamente alla ricezione via pec dell'Accordo di riservatezza, della Manifestazione di interesse e del presente Disciplinare (di seguito, il "**Disciplinare**"), debitamente sottoscritti. Esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi.

4) **Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 12,00 del giorno 28 LUGLIO 2022**, (con termine di efficacia non inferiore a 180 gg) a cui dovranno allegarsi: deposito cauzionale costituito da assegno bancario circolare "non trasferibile" pari - per ciascun lotto - al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 49/2012 PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQ."

5) **Apertura delle buste il giorno 28 LUGLIO 2022 alle ore 17,00**, presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi in Roma – Via Pietro Tacchini n. 22.

6) **In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra gli offerenti** sull'offerta più alta pervenuta, con **aumenti minimi di euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**

7) **Rogito: all'esito dell'integrale versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento**

## **PARTE SECONDA – Regolamento della procedura di vendita**

### **§1. Manifestazione di interesse all'acquisto**

**§1.1** Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita devono manifestare interesse compilando la "Domanda di partecipazione" sopra indicata (v. PARTE PRIMA, sub 1).

**§1.2** La manifestazione d'interesse può essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri provvisti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza.

**§1.3** La manifestazione d'interesse può essere formulata anche da una società capogruppo di più soggetti legati da accordi associativi temporanei o da analoghe forme di concertazione (c.d. "Raggruppamento"), ovvero da parte di una società da costituire (c.d. "Newco") partecipata da uno o più soggetti

**§1.4** Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse: a) pervenute da soggetti che, alla data della presentazione, siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza o di crisi, cessazione dell'attività ovvero gestione coattiva; b) presentate per persona da nominare, salvo quanto previsto più avanti, al §2.2, iii); c) redatte in lingua diversa dalla lingua italiana; d) non predisposte in conformità a quanto previsto nel Disciplinare.

**§1.5** La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei

soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, e dovrà contenere, anche in allegato:

- copia del presente Disciplinare, siglato in originale in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e condizioni ivi indicati;
- l'indicazione della denominazione, dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono, del numero di fax e dell'indirizzo di posta elettronica certificata [di seguito "pec"], anche, se del caso, di un domiciliatario) del soggetto interessato e del soggetto eventualmente delegato;
- la specifica indicazione del lotto oggetto di interesse;
- visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione di interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;
- copia dell'ultimo bilancio approvato e, se disponibile, dell'ultimo bilancio consolidato;
- una dichiarazione del soggetto che presenta la manifestazione d'interesse attestante che quest'ultimo non è assoggettato a nessun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile nel Paese di appartenenza;
- l'accordo di riservatezza, allegato alla presente sub "A", siglato in originale in ogni sua pagina, nonché sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco;
- copia di valido documento d'identità del legale rappresentante del soggetto interessato, o di tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero di tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco.

§1.6 L'*Advisor*, esaminate le manifestazioni d'interesse ricevute, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà ai soggetti ammessi alla procedura di vendita la relativa comunicazione di ammissione alla Data Room, per svolgere la due diligence, contenente un link dedicato.

§1.7 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor*, si riserva di negare o revocare in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati nei casi di cui al successivo §2.2.

## §2. Due diligence

§2.1 La due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita Data Room virtuale.

§2.2 Il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio *Advisor* della procedura di vendita, negherà o revocherà in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di due diligence ai soggetti interessati che:

- i) siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- ii) siano sottoposti o vengano sottoposti, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili o nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di

una di tali situazioni; iii) presentino manifestazione di interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;

iv) che si trovino nelle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, lettere b) e c), D.lgs.163/2006, ovvero, in caso di soggetti esteri, in situazioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;

v) siano sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), D.lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

**§2.3** Tutte le informazioni contenute nella *Data Room* non esonerano gli interessati dallo svolgimento di autonome verifiche. La Procedura, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità, né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione.

**§2.4** Dal momento di accesso alla *Data Room*, e fino alla chiusura di essa, ciascun partecipante potrà far pervenire all'Advisor eventuali richieste di chiarimento ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati in *Data Room*.

### **§3. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni generali**

**§3.1** L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'"Offerta" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel Disciplinare.

### **§4. L'offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni di contenuto**

**§4.1.** L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal Disciplinare,
- indicare la denominazione e gli altri dati dell'Offerente, con l'indirizzo pec, anche di un domiciliatario eletto nel territorio italiano. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Disciplinare, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;
- contenere la dichiarazione incondizionata e irrevocabile della volontà di acquisto del Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio di esse), domanda e pretesa nei confronti della procedura, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- recare l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile, per cui nella data fissata per la vendita si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'offerente anche qualora questi non compaia;
- prevedere l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di pagamento del prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, con indicazione del termine che non potrà in ogni caso essere superiore a 120 gg dall'aggiudicazione;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dal legale rappresentante dell'Offerente.

Alla stessa dovranno essere allegati:

- copia di documento di identità, dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Offerente;

- certificato del Registro delle imprese relativo all'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei sindaci, ove esistenti, con dicitura "Nulla-Osta Antimafia" o altro documento equipollente, in caso di offerente straniero, l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci;
- bilancio civilistico approvato dell'Offerente relativo all' ultimo esercizio (ove applicabile, anche il bilancio consolidato);
- autocertificazione delle risultanze del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- autocertificazione attestante l'inesistenza, a carico dello stesso Offerente, di procedure concorsuali o, comunque, di qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, cessazione dell'attività o gestione coattiva, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- dichiarazione dell'Offerente attestante l'insussistenza di rapporti di controllo ex art.2359 c.c. dello stesso Offerente con altri offerenti partecipanti alla procedura di vendita, ovvero qualsiasi riconducibilità al medesimo centro di interessi e/o decisionale delle Offerte presentate nell'ambito della procedura di vendita;
- indicazione del nominativo e dei recapiti (incluso numero telefonico e indirizzo pec) del rappresentante dell'Offerente al quale il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio Advisor della procedura di vendita, dovrà rivolgersi in relazione all'Offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

§4.2 Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante, in lingua italiana. Tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere ricevuta e attestata dal competente Console italiano in funzione notarile.

§4.3 L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in Euro).

§4.4 Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, saranno, altresì, escluse dalla procedura di vendita:

- le Offerte che presentino riserve o condizioni ovvero che presentino false dichiarazioni;
- le Offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti.

§4.5 Laddove l'offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'esclusione sarà comunicata dal Liquidatore, direttamente o tramite l'Advisor, all'Offerente escluso.

§4.6 Indice dei documenti prodotti

## §5. L'offerta irrevocabile d'acquisto: modalità di presentazione

§5.1 L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso esigillato che all'esterno dovrà recare **esclusivamente:**

- **i dati del soggetto che ne cura la presentazione;**
- **la dicitura: "RISERVATA LIQ. GIUD. DOTT. A. CECI – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto";**
- **la data della vendita.**

**Nessuna ulteriore indicazione dovrà essere presente con riferimento alla procedura ovvero al bene/al lotto.**

§5.2 L'offerta dovrà essere consegnata presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi 00197 Roma – Via Pietro Tacchini n. 22 (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 28/07/2022.

Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani dall'offerente o suo incaricato, purché munito di fotocopia di documento personale di identità che verrà consegnata unitamente al plico.

**§5.3** La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura venditrice, se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il predetto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

**§5.4 Non saranno in alcun caso ricevuti i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza (giorno e orario). Il notaio ricevente apporrà sul plicola data e l'ora di ricezione.**

## **§6. Il prezzo**

**§6.1** Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al "Prezzo-base" come di seguito indicato:

### **LOTTO UNICO - IMMOBILE commerciale USO DEPOSITO**

sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 scala C S1

€ 764.625,00

(SETTECENTOSESANTAQUATTROMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

Resta sin d'ora inteso che l'unica Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura, salvo quanto previsto al paragrafo 8.2 e dall'art. 107, 4° comma, l. f.. In caso di più offerte (pari o superiori al prezzo base) si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, secondo quanto previsto al §8.

**§6.2 Saranno, considerate ricevibili** anche offerte per un importo inferiore al Prezzo-base (di seguito, le "Offerte Subordinate"), purché non inferiori al seguente prezzo per ciascun Lotto (di seguito, il "Prezzo-subordinato"):

### **LOTTO UNICO - IMMOBILE commerciale USO DEPOSITO**

sito in Roma, P.zza dei Navigatori Z1 scala C S1

€ 510.000,00 (CINQUECENTODIECIMILA/00);

**>>>>>>> SI DA' ATTO CHE E' GIA' PRESENTE OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO AL PREZZO DI EURO € 510.000,00 (CINQUECENTODIECIMILA/00). IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE IN AUMENTO RISPETTO ALL'OFFERTA PERVENUTA E IN ASSENZA DI ISTANZE DI ASSEGNAZIONE DI CUI INFRA §9, SI PROCEDERA' ALL'AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DELL'ATTUALE OFFERENTE. <<<<<<<**

**Le Offerte Subordinate dovranno rispettare tutte le prescrizioni del Disciplinare e saranno vincolanti esclusivamente per l'Offerente, mentre non vincoleranno in alcun modo la procedura.**

**§ 6.3** Il Prezzo-base e il Prezzo-subordinato sono indicati al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali saranno interamente a carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula dell'atto di vendita.

**§ 6.4 Saranno altresì ad esclusivo carico dell'acquirente la provvigione spettante all'advisor CBC nella misura dell'1,5% (unovirgolacinque per cento) del prezzo di vendita pattuito per ciascun lotto oltre IVA e gli oneri condominiali del Condominio Z1, gravanti sulla porzione immobiliare oggetto di trasferimento per l'anno in corso (dal'1.01.2022).**

**Il diritto alla provvigione verrà maturato dalla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. al momento del rogito notarile e la stessa dovrà essere corrisposta dall'Acquirente negli stessi termini e con le stesse modalità del versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, previa presentazione di preavviso, e verranno materialmente versate alla Cbc successivamente alla stipula dell'atto.**

**Parimenti gli oneri condominiali dell'anno in corso, maturati a decorrere dall'1.01.2022 fino alla data di stipula, come quantificati dal Condominio e comunicati dal liquidatore giudiziale, saranno corrisposti nel medesimo termine del versamento del saldo prezzo direttamente in favore del Condominio alle coordinate bancarie che verranno appositamente comunicate.**

**§7.1 L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno per 180 gg.**

**§7.2 L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare di primario istituto di credito "non trasferibile" all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 49/2012 PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQ.", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta.**

**§7.3 In caso di aggiudicazione la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore in conto prezzo di vendita. Per i soggetti non aggiudicatari la cauzione verrà immediatamente restituita a mani dell'offerente ovvero di delegato munito di documento di riconoscimento proprio e del delegante.**

## **§8. La procedura di vendita**

**§8.1 Il Liquidatore, nella data ed ora fissata per la vendita, con l'assistenza dell'Advisore alla presenza del Notaio, alla presenza dei soli soggetti dichiaratisi offerenti, procederà:**

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi;

- alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel Disciplinare;

- in ipotesi di una UNICA OFFERTA VALIDA DI IMPORTO PARI O SUPERIORE AL

PREZZO BASE, provvederà all'aggiudicazione, pur in assenza dell'offerente, salvo quanto previsto al successivo paragrafo 8.2 per l'operatività dell'art. 107, 4 comma, l.f.; in caso di offerta di importo inferiore al prezzo base ma comunque ricevibile in quanto superiore all'offerta subordinata, si riserva di procedere all'aggiudicazione che peraltro potrà aver luogo soltanto nel caso in cui non siano pervenute istanze di assegnazione ai sensi del

§9;

- in caso di pluralità di offerte valide, inviterà in ogni caso gli offerenti presenti, alla gara sul prezzo più alto offerto con l'avvertimento che l'aggiudicazione verrà eseguita in favore dell'offerente che eseguirà il rilascio più alto, se il prezzo offerto all'esito della gara risulterà uguale o superiore al prezzo base della vendita ovvero se il prezzo offerto risulta inferiore al prezzo base della vendita, ma non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi del §9;

Ai fini della gara ogni rilancio non potrà essere inferiore ad euro 50.000,00. Tra un rilancio e l'altro, non potranno intercorrere più di sessanta secondi.

Nel caso in cui la gara non abbia luogo per assenza di rilanci, provvederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente a ciò valutando l'importo offerto, le modalità e la tempistica di pagamento del prezzo offerto. A parità di offerte, procederà all'aggiudicazione in favore di colui che avrà presentato

per primo l'offerta, avuto riguardo alla data ed all'orario di ricezione apposti sul plico dal notaio al momento della ricezione. Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

### **§8.2 Facoltà di sospensione della procedura competitiva ed offerte in aumento.**

La liquidatela giudiziale, in ogni momento della PROCEDURA COMPETITIVA e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4 l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento, formulata secondo le previsioni dei precedenti paragrafi in quanto compatibili, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE di cui al sub 8.1, corredata da CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui al precedente §7.2, il Liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, provvederà a convocare, mediante comunicazione pec all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE VINCOLANTI, l'offerente in aumento e l'aggiudicatario, per lo svolgimento di una NUOVA GARA presso il NOTAIO DELEGATO; la NUOVA GARA avrà luogo con prezzo base corrispondente all'offerta in aumento, quella più alta nell'ipotesi di pluralità di offerte, secondo le modalità previste nel presente disciplinare in quanto compatibili. All'esito di tale procedura, l'aggiudicazione dovrà considerarsi definitiva. Il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto del nuovo aggiudicatario, dovrà intendersi fissato in 180 giorni dalla nuova aggiudicazione.

### **§8.3 Saldo prezzo e oneri di trasferimento**

Successivamente alla vendita, il liquidatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo da corrispondere a titolo di saldo prezzo, di oneri tributari e spese di trasferimento e le modalità per il relativo versamento da effettuarsi entro il termine previsto nell'offerta e comunque nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione. Per la tassazione del trasferimento in regime agevolato, l'aggiudicatario dovrà formulare apposita richiesta corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e di tutta la documentazione specificatamente richiesta dalla normativa di riferimento, attestante la sussistenza dei requisiti di legge per la relativa applicazione.

Il ritardato o mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri di cui sopra determinerà l'automatica decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione versata da parte della procedura.

## **§9 Assegnazione**

### **§ 9.1 Istanza di assegnazione**

Coloro che vantano ragioni di credito nei confronti della procedura, garantite da privilegio ipotecario/speciale sugli immobili posti in vendita, anche in conseguenza di operazioni di cessione di credito sotto qualsiasi forma effettuate, possono presentare istanza di assegnazione, separatamente, nel termine perentorio di dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi. **L'istanza di assegnazione dovrà contenere a pena di inefficacia l'offerta irrevocabile di**



**pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita competitiva cui si riferisce, aumentato degli oneri di trasferimento.** Ai fini del versamento del dovuto l'istanza di assegnazione dovrà in ogni caso prevedere la rimessa a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario dell'importo relativo all'ammontare: a) delle spese di procedura quantificate a cura del liquidatore giudiziale per il residuo periodo stimato di durata della procedura; b) degli oneri e più in generale dei crediti di natura prededucibile accertati e stimati per il futuro fino al termine della procedura di concordato che verranno comunicati dal liquidatore; c) dei crediti aventi privilegio di grado poziore quali risultanti dall'elenco dei creditori della procedura; d) delle spese di trasferimento degli immobili (tributi, compensi notarili, spese di trascrizione dell'atto e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli); d) compensi di advisory nella misura indicata al precedente punto 6.4. Al netto del pagamento delle spese e degli oneri sopra meglio indicati con le lettere a,b,c,d, che dovranno in ogni caso essere versati alla procedura, l'offerente potrà pagare il prezzo mediante compensazione con il proprio credito assistito da prelazione speciale/ipotecaria nei limiti dell'importo riconosciuto dalla procedura nell'elenco dei creditori depositato in cancelleria. Pertanto, se il prezzo offerto sarà maggiore del credito riconosciuto all'offerente questi sarà tenuto al versamento del conguaglio. L'istanza di assegnazione dovrà prevedere a pena di inefficacia il versamento di tutto quanto dovuto, nel termine massimo di 120 giorni dall'assegnazione e dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo base fissato per la vendita mediante assegno circolare di primario istituto di credito "non trasferibile" all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 49/2012 PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQ.", a garanzia dell'adempimento degli impegni in essa contenuti ivi compreso il pagamento delle spese sopra indicate alle lettere a,b,c,d. In caso di assegnazione la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore in conto del maggior dovuto. Nel caso non sia possibile procedere all'assegnazione la cauzione verrà immediatamente restituita a mani dell'istante ovvero di delegato munito di documento di riconoscimento proprio e del delegante.

## **§9.2 Condizioni dell'assegnazione**

L'istanza di assegnazione potrà essere accolta solo ed esclusivamente qualora ricorra una delle seguenti condizioni:

- a) la vendita non possa aver luogo per mancanza totale di offerte (vendita deserta) ovvero in presenza di offerte non valide in quanto prive dei requisiti di cui ai precedenti §5 e segg.; in presenza di una sola offerta ammissibile, di importo inferiore al prezzo base, nel caso in cui l'offerente risulti assente all'apertura delle buste, ovvero sia presente ed invitato a rialzare l'offerta in misura almeno pari al prezzo base, abbia dichiarato di non voler migliorare la propria offerta;
- b) in presenza di più offerte, quando il prezzo migliore offerto, anche all'esito di gara tra gli offerenti \_ resi preventivamente edotti dell'istanza di assegnazione, risultino tutte di importo inferiore al prezzo base.

Il liquidatore provvederà sull'istanza di assegnazione subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita di cui al §8.

## **§10. Il contratto di compravendita**

**§10.1** La stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo ovvero con l'assegnatario potrà avvenire solo all'esito dell'integrale versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento. Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio Umberto SCIALPI. Il liquidatore darà notizia all'acquirente, via pec, della data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 15 (quindici).

**§10.2** Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no il/i lotto/i, oggetto dell'offerta nonché i rapporti giuridici ad essi afferenti, con la clausola "visto e piaciuto";
- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, la conformità di essi alla normativa vigente, etc..

**§10.3** Ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, dopo la vendita, il giudice delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, salvo il mantenimento delle iscrizioni ipotecarie, a richiesta dell'acquirente.

**§10.4** Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

### **§11. Obbligo di riservatezza**

**§11.1** Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito delle trattative sono e rimangono di proprietà della Procedura.

**§11.2** I dati, le informazioni e documenti di cui ai precedenti paragrafi non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

### **§12. Previsioni conclusive**

**§12.1** La lingua del Disciplinare è quella italiana, per cui, in caso di contrasto con la relativa traduzione in inglese, prevarrà la versione italiana.

**§12.2** Il Liquidatore e l'Advisor non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

**§12.3** Il Disciplinare non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss., D.lgs. 58/1998.

**§12.4** Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del lotto, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

**§12.5** La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

**§12.6** Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

**§12.7** Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare è fatto richiamo alle disposizioni della legge fallimentare in tema di vendita competitiva.

Roma lì 13.06.2022

Il liquidatore giudiziale  
Dott. Alessandra Ceci

