

## REGOLAMENTO

### **PROCEDURA DI VENDITA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI DI ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

Il Tribunale Fallimentare di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 48/2012 – Acqua Marcia Immobiliare Srl in liquidazione. (di seguito, la “Procedura”), nominando liquidatore giudiziale il Prof. Dott. Carlo Ravazzin (di seguito, “il Liquidatore”). In esecuzione dei piani di concordato è prevista la vendita dei complessi immobiliari; a tal fine, il liquidatore, su autorizzazione del Comitato dei Creditori, ha nominato Realty Advisory S.p.A. – “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “CBC” o “Advisor”) quale *advisor* esclusivo della procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica.

#### **PARTE PRIMA – Oggetto della procedura di vendita e articolazione delle relative fasi**

Oggetto della procedura di vendita sono i seguenti Immobili e Terreni che costituiscono i relativi Lotti qui di seguito elencati (Immobili e Terreni saranno nel prosieguo indicati complessivamente, gli “**Immobili**” e, singolarmente, l’ “**Immobile**”) precisandosi che le offerte irrevocabili di acquisto potranno formularsi solo per singoli lotti, salvo quanto rappresentato al successivo § 6:

- **LOTTO 1 (ex 4)** VERONA – Quadrante Europa Consorzio ZAI -uffici
- **LOTTO 2 (ex 5)** CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio A
- **LOTTO 3 (ex 6)** CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio B
- **LOTTO 4 (ex 7)** CATANIA – Via Colombo Parking
- **LOTTO 5** ROMA Settecamini n. 10 terreni acquedotto
- **LOTTO 6** ROMA Corcolle Prenestino Prato fiorito- n. 26 terreni acquedotto
- **LOTTO 7** ROMA Giuliano Dalmata Torrino- n. 14 terreni acquedotto
- **LOTTO 8** ROMA Labaro - Castel Giubileo - Colle Salarario - n. 2 terreni acquedotto
- **LOTTO 9** ROMA Ponte Mammolo/Pietralata/ Rebibbia - n. 17 terreni acquedotto
- **LOTTO 10** ROMA Prenestino Centocelle Don Bosco - n. 5 terreni acquedotto
- **LOTTO 11** ROMA Capannelle Appia Ardeatino - n. 9 terreni acquedotto
- **LOTTO 12** ROMA Terreni ricadenti su infrastrutture e/o servizi- n. 37 terreni acquedotto
- **LOTTO 13** AGOSTA (RM) n. 30 terreni acquedotto
- **LOTTO 14** ARSOLI (RM) n. 72 terreni acquedotto
- **LOTTO 15** CINETO ROMANO (RM) n. 2 terreni acquedotto

## REGOLAMENTO

---

- **LOTTO 16** GUIDONIA (RM) n. 4 terreni acquedotto
- **LOTTO 17** MANDELA (RM) n. 1 terreni acquedotto
- **LOTTO 18** MARANO EQUO (RM) n. 45 terreni acquedotto
- **LOTTO 19** MONTE COMPATRI (RM) n. 1 terreni acquedotto
- **LOTTO 20** ROVIANO (RM) n. 59 terreni acquedotto
- **LOTTO 21** TIVOLI (RM) n. 78 terreni acquedotto
- **LOTTO 22** VICOVARO (RM) n. 35 terreni acquedotto
- **LOTTO 23** PIANORO CROARA (PC) n. 54 terreni acquedotto

La consistenza degli Immobili e dei Terreni risulta dalla documentazione disponibile nella *data room* di cui al successivo n. 3), lett. b. e c.

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* <http://www.cbcommercial.it/proprietà/procedura-vendita-portafoglio-acquamarcia-immobiliare/>) completo delle informazioni essenziali specificate. La ricezione della manifestazione di interesse, a mezzo pec [liquidazioneacquamarciaimmobiliare@pecconcordati.it](mailto:liquidazioneacquamarciaimmobiliare@pecconcordati.it) recante nell'oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

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 Regolamento (di seguito, il "**Regolamento**"), debitamente sottoscritti. Esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi.

4) **Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 12,00 del giorno 12 luglio 2023**, (con termine di efficacia sino al giorno 31/12/2023) a cui dovrà allegarsi:

deposito cauzionale costituito da assegno circolare "non trasferibile" pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di: "C.P. n. 48/2012 Acqua Marcia Immobiliare Srl".

5) **Apertura delle buste il giorno 12 luglio 2023 alle ore 15,30**, presso il Notaio Umberto Scialpi 00197 Roma – Via Pietro Tacchini n. 22 e contestuale aggiudicazione definitiva in caso di unico offerente; nel caso di pluralità di offerte **contestuale gara** tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ricevuta.

## REGOLAMENTO

---

6) **Rogito entro il giorno 10 ottobre 2023.**

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

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

**§1.1** Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita sono richiesti di 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 Regolamento.

**§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 Regolamento, 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 le condizioni ivi indicati;
- l'indicazione della denominazione, dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono, 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/dei lotto/i oggetto di interesse all'acquisto;
- 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 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

## **REGOLAMENTO**

---

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 i 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* dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. 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 fornita, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

**§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**

## **REGOLAMENTO**

---

**§3.1** L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'"Offerta" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel Regolamento, esclusivamente dai soggetti che hanno presentato la manifestazione d'interesse di cui al §1, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i 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.

**§3.2** Non verranno, comunque, prese in considerazione Offerte che diano luogo a revoca dell'ammissione alla *Data Room*, ai sensi del §2.2 e che, comunque, non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel Regolamento.

**§3.3** Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere formulate per singolo lotto, salvo quanto rappresentato al successivo § 6.

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

**§4.1.** L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal Regolamento;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dall'Offerente stesso (se persona fisica) o dal legale rappresentante dell'Offerente o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA, l'indirizzo pec, con allegazione del certificato camerale di cui al successivo punto b) dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, ovvero che abbia rilasciato all'Offerente procura speciale notarile. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Regolamento, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;
- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'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 di C.P. n. 48/2012 ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Compravendita;
- l'assunzione dell'obbligo al pagamento delle imposte e degli altri oneri di legge, nonché al pagamento di tutte le spese e degli oneri connessi alla stipula della vendita;
- l'assunzione dell'obbligo al pagamento della provvigione spettante all'intermediario Coldwell Banker Commercial.

**L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno sino al 31 dicembre 2023.**

**§4.2** L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla denominazione e/o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: **"RISERVATA – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto del Lotto** [specificando inequivocabilmente lotto nome/i e città dell'/degli Immobile/i

## **REGOLAMENTO**

---

oggetto di offerta] - **Procedura di vendita C.P. n. 48/2012 Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in Liquidazione**".

**§4.3** Le offerte dovranno essere consegnate 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 12 luglio 2023. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell'Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all'Offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

**§4.4** 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 perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

**§4.5** Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

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

**§5.1** Oltre all'indice completo dei documenti prodotti, il plico di cui al § 4.2, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Copia del documento di identità dell'Offerente o del legale Rappresentante dell'Offerente;
- b) il certificato camerale ordinario avente valore legale in corso di validità estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente attestante, tra l'altro, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, l'indicazione dei soci nonché dei sindaci, ove esistenti;
- c) il certificato camerale di vigenza storico avente valore legale estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente persona giuridica che attesta che l'impresa non è sottoposta a procedure concorsuali negli ultimi 5 anni;
- d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà carichi pendenti e casellario giudiziale dell'offerente persona fisica o di ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, in caso di offerente persona giuridica;
- e) la dichiarazione dell'Offerente attestante l'insussistenza di rapporti di controllo e/o collegamento 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;
- f) procura notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore.

**§5.2** 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, ricevuta e attestata in funzione notarile.

**§5.3** L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in Euro), con specifica indicazione del lotto, cui tale Prezzo si riferisce.

**§5.4** 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;

## REGOLAMENTO

- le Offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti;

- le Offerte presentate da società e/o imprenditori che si trovano in stato di Concordato Preventivo, Liquidazione Coatta Amministrativa, Liquidazione Giudiziale o Amministrazione Straordinaria o comunque per le quali sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

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

**§5.5** La sottoscrizione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile e/o del terreno.

### **§6. Il prezzo**

**§6.1** Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al seguente importo, (di seguito, il "**Prezzo-base**"):

- **LOTTO 1 (ex 4)** *VERONA – Quadrante Europa Consorzio ZAI -uffici*  
euro **2.949.800,00**
  
- **LOTTO 2 (ex 5)** *CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio A*  
euro **4.505.000,00**

*Sull'immobile di cui al lotto n. 2 è stata trascritta in Conservatoria domanda di risoluzione dell'acquisto dell'immobile attualmente oggetto di contestazione in giudizio, come da nota del legale della procedura inserita nella data room virtuale.*

- **LOTTO 3 (ex 6)** *CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio B*  
euro **16.944.800,00**
  
- **LOTTO 4 (ex 7)** *CATANIA – Via Colombo Parking*  
euro **466.700,00**
  
- **LOTTO 5** *ROMA Settecamini n. 10 terreni acquedotto*  
euro **206.300,00**
  
- **LOTTO 6** *ROMA Corcolle Prenestino Prato fiorito- n. 26 terreni acquedotto*  
euro **221.800,00**
  
- **LOTTO 7** *ROMA Giuliano Dalmata Torrino- n. 14 terreni acquedotto*  
euro **50.700,00**
  
- **LOTTO 8** *ROMA Labaro - Castel Giubileo - Colle Salaris - n. 2 terreni acquedotto*  
Euro **5.900,00**
  
- **LOTTO 9** *ROMA Ponte Mammolo/Pietralata/ Rebibbia - n. 17 terreni acquedotto*  
euro **335.000,00**
  
- **LOTTO 10** *ROMA Prenestino Centocelle Don Bosco - n. 5 terreni acquedotto*  
euro **9.900,00**
  
- **LOTTO 11** *ROMA Capannelle Appia Ardeatino - n. 9 terreni acquedotto*  
euro **41.400,00**

## REGOLAMENTO

---

- **LOTTO 12** ROMA Terreni ricadenti su infrastrutture e/o servizi- n. 37 terreni acquedotto  
euro **152.400,00**
- **LOTTO 13** AGOSTA (RM) n. 30 terreni acquedotto  
euro **216.500,00**
- **LOTTO 14** ARSOLI (RM) n. 72 terreni acquedotto  
euro **174.300,00**
- **LOTTO 15** CINETO ROMANO (RM) n. 2 terreni acquedotto  
euro **3.100,00**
- **LOTTO 16** GUIDONIA (RM) n. 4 terreni acquedotto  
euro **103.800,00**
- **LOTTO 17** MANDELA (RM) n. 1 terreni acquedotto  
euro **1.400,00**
- **LOTTO 18** MARANO EQUO (RM) n. 45 terreni acquedotto  
euro **80.800,00**
- **LOTTO 19** MONTE COMPATRI (RM) n. 1 terreni acquedotto  
euro **5.100,00**
- **LOTTO 20** ROVIANO (RM) n. 59 terreni acquedotto  
euro **141.800,00**
- **LOTTO 21** TIVOLI (RM) n. 78 terreni acquedotto  
euro **292.700,00**
- **LOTTO 22** VICOVARO (RM) n. 35 terreni acquedotto  
euro **63.000,00**
- **LOTTO 23** PIANORO CROARA (PC) n. 54 terreni acquedotto  
euro **214.800,00**

Resta sin d'ora inteso che l'Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura, salvo il disposto dell'art. 107, 4° comma, l.f.; nel caso di più offerte di importo pari o superiore al Prezzo-base, esse saranno regolate secondo quanto previsto al §8.

**Nel caso di mancata ricezione di offerte a prezzo base sui singoli lotti dei terreni (ovvero lotti dal n. 5 al n.23), saranno considerate ricevibili dalla procedura offerte per la totalità dei terreni (ovvero lotti dal n. 5 al n.23), ad un prezzo base almeno pari a complessivi euro 1.740.525,00 (somma complessiva del prezzo base dei lotti dal n. 5 al n. 23 ridotto del 25%).**

**§6.2** Saranno, tuttavia, considerate ricevibili anche offerte per un importo inferiore al Prezzo-base (di seguito, le “**Offerte Subordinate**”), purché non inferiori al seguente

## **REGOLAMENTO**

---

prezzo per ciascun Lotto (di seguito, il “**Prezzo-subordinato**”):

- **LOTTO 1 (ex 4)** VERONA – Quadrante Europa Consorzio ZAI -uffici  
euro **1.855.400,00**
- **LOTTO 2 (ex 5)** CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio A  
euro **1.484.100,00**

*Sull'immobile di cui al lotto n. 2 è stata trascritta in Conservatoria domanda di risoluzione dell'acquisto dell'immobile attualmente oggetto di contestazione in giudizio, come da nota del legale della procedura inserita nella data room virtuale.*

- **LOTTO 3 (ex 6)** CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio B  
euro **5.561.600,00**
- **LOTTO 4 (ex 7)** CATANIA – Via Colombo Parking  
euro **336.600,00**
- **LOTTO 5** ROMA Settecamini n. 10 terreni acquedotto  
euro **154.700,00**
- **LOTTO 6** ROMA Corcolle Prenestino Prato fiorito- n. 26 terreni acquedotto  
euro **166.300,00**
- **LOTTO 7** ROMA Giuliano Dalmata Torrino- n. 14 terreni acquedotto  
euro **38.000,00**
- **LOTTO 8** ROMA Labaro - Castel Giubileo - Colle Salarario - n. 2 terreni acquedotto  
euro **4.400,00**
- **LOTTO 9** ROMA Ponte Mammolo/Pietralata/ Rebibbia - n. 17 terreni acquedotto  
euro **271.200,00**
- **LOTTO 10** ROMA Prenestino Centocelle Don Bosco - n. 5 terreni acquedotto  
euro **7.400,00**
- **LOTTO 11** ROMA Capannelle Appia Ardeatino - n. 9 terreni acquedotto  
euro **31.000,00**
- **LOTTO 12** ROMA Terreni ricadenti su infrastrutture e/o servizi- n. 37 terreni acquedotto  
euro **114.300,00**
- **LOTTO 13** AGOSTA (RM) n. 30 terreni acquedotto  
euro **162.300,00**
- **LOTTO 14** ARSOLI (RM) n. 72 terreni acquedotto  
euro **130.700,00**
- **LOTTO 15** CINETO ROMANO (RM) n. 2 terreni acquedotto  
euro **2.300,00**
- **LOTTO 16** GUIDONIA (RM) n. 4 terreni acquedotto

## **REGOLAMENTO**

---

*euro 77.800,00*

- **LOTTO 17** MANDELA (RM) n. 1 terreni acquedotto  
*euro 1.000,00*
- **LOTTO 18** MARANO EQUO (RM) n. 45 terreni acquedotto  
*euro 60.600,00*
- **LOTTO 19** MONTE COMPATRI (RM) n. 1 terreni acquedotto  
*euro 3.800,00*
- **LOTTO 20** ROVIANO (RM) n. 59 terreni acquedotto  
*euro 106.300,00*
- **LOTTO 21** TIVOLI (RM) n. 78 terreni acquedotto  
*euro 219.500,00*
- **LOTTO 22** VICOVARO (RM) n. 35 terreni acquedotto  
*euro 47.200,00*
- **LOTTO 23** PIANORO CROARA (PC) n. 54 terreni acquedotto  
*161.100,00*

**Nel caso di mancata ricezione di offerte a prezzo base o subordinato sui singoli lotti dei terreni (ovvero lotti dal n. 5 al n.23), saranno considerate ricevibili dalla procedura offerte subordinate per la totalità dei terreni (ovvero lotti dal n. 5 al n.23), ad un prezzo almeno pari a complessivi euro 1.319.925,00 (somma complessiva del prezzo subordinato dei lotti dal n. 5 al n. 23 ridotto del 25%).**

**Resta, tuttavia, inteso che, in caso di ricezione sia di Offerte per il Prezzo-base sia di Offerte Subordinate, saranno escluse dalla procedura competitiva le Offerte Subordinate e potranno prendere parte alla contestuale gara competitiva solamente i soggetti che hanno presentato offerte pari o superiori al Prezzo-base.**

**§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 rimangono a carico dell'acquirente per quanto di sua competenza, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**§6.4** La provvigione per l'intermediazione svolta costituisce un onere per lo sviluppo della Procedura e verrà riconosciuta all'advisor CBC esclusivamente da parte acquirente. La parte acquirente dovrà riconoscere la provvigione all'advisor CBC limitatamente alle seguenti percentuali indicate:

-pari al 2,5 % (duevigolacinquepercento) oltre IVA calcolata sul prezzo di compravendita in caso di alienazione dell'immobile/terreno ad un valore inferiore ad € 2.000.000,00;

-pari all' 1,5% (unovirgolacinquepercento) oltre IVA calcolata sul prezzo di compravendita in caso di alienazione dell'immobile/terreno ad un valore superiore ad

## **REGOLAMENTO**

---

€ 2.000.000,00.

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 o suoi aventi causa, successori, soggetti da essa controllata e/o collegata od a cui questa abbia segnalato l'affare, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15gg. (quindici) dalla data di fattura stessa.

### **§7. La garanzia dell'offerta**

**§7.1 L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno sino al giorno 31 dicembre 2023.**

**§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 "non trasferibile" all'ordine di: "C.P. n. 48/2012 Acqua Marcia Immobiliare Srl", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c.

**§7.3** In caso di aggiudicazione definitiva, la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

### **§8. La procedura di aggiudicazione**

**§8.1** Il Liquidatore, con l'assistenza dell'Advisor e alla presenza del Notaio, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte **il giorno 12 luglio 2023 alle ore 15,30** 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 Regolamento.
- in ipotesi di una unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base ovvero di importo inferiore al prezzo base ma comunque ricevibile in quanto pari o superiore al prezzo subordinato, all'aggiudicazione definitiva, pur in assenza dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 107, 4° comma, l.f.;
- in caso di pluralità di offerte valide inviterà 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 rilancio più alto.

Per ciascun lotto così come di seguito indicato ciascun rilancio sarà il seguente:

- **LOTTO 1 (ex 4)** *VERONA – Quadrante Europa Consorzio ZAI -uffici*  
euro **100.000,00**
- **LOTTO 2 (ex 5)** *CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio A*  
euro **100.000,00**
- **LOTTO 3 (ex 6)** *CATANIA – Via Mulino Santa Lucia- Edificio B*  
Euro **250.000,00**

## REGOLAMENTO

---

- **LOTTO 4 (ex 7)** CATANIA – Via Colombo Parking  
euro **20.000,00**
- **LOTTO 5** ROMA Settecamini n. 10 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 6** ROMA Corcolle Prenestino Prato fiorito- n. 26 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 7** ROMA Giuliano Dalmata Torrino- n. 14 terreni acquedotto  
euro **3.000,00**
- **LOTTO 8** ROMA Labaro - Castel Giubileo - Colle Salario - n. 2 terreni acquedotto  
euro **500,00**
- **LOTTO 9** ROMA Ponte Mammolo/Pietralata/ Rebibbia - n. 17 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 10** ROMA Prenestino Centocelle Don Bosco - n. 5 terreni acquedotto  
euro **500,00**
- **LOTTO 11** ROMA Capannelle Appia Ardeatino - n. 9 terreni acquedotto  
euro **3.000,00**
- **LOTTO 12** ROMA Terreni ricadenti su infrastrutture e/o servizi- n. 37 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 13** AGOSTA (RM) n. 30 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 14** ARSOLI (RM) n. 72 terreni acquedotto  
euro **10.000,00**
- **LOTTO 15** CINETO ROMANO (RM) n. 2 terreni acquedotto  
euro **300,00**
- **LOTTO 16** GUIDONIA (RM) n. 4 terreni acquedotto  
euro **5.000,00**
- **LOTTO 17** MANDELA (RM) n. 1 terreni acquedotto  
euro **200,00**
- **LOTTO 18** MARANO EQUO (RM) n. 45 terreni acquedotto  
euro **5.000,00**
- **LOTTO 19** MONTE COMPATRI (RM) n. 1 terreni acquedotto  
euro **500,00**
- **LOTTO 20** ROVIANO (RM) n. 59 terreni acquedotto  
euro **5.000,00**
- **LOTTO 21** TIVOLI (RM) n. 78 terreni acquedotto

## **REGOLAMENTO**

---

*euro 10.000,00*

- **LOTTO 22** *VICOVARO (RM) n. 35 terreni acquedotto*  
*euro 3.000,00*
  
- **LOTTO 23** *PIANORO CROARA (PC) n. 54 terreni acquedotto*  
*euro 10.000,00*

Tra un rilancio e l'altro dovranno intercorrere non più di sessanta secondi.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

**§ 8.2.** Il Concordato Preventivo in ogni momento della procedura e fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita 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. Ciò anche ai sensi dell'art.107, IV comma, L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, determinando il Comitato dei Creditori della procedura in tale ipotesi le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate.

**§ 8.3.** Il Liquidatore restituirà contestualmente la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

**§ 8.4.** La data di stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo non sarà successiva al giorno 10 ottobre 2023 (la "Data di Stipulazione"). Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio scelto dal Liquidatore, che darà notizia all'aggiudicatario definitivo, via pec, di data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 10 (dieci).

### **§9 Assegnazione**

#### **§ 9.1 Istanza di assegnazione**

Coloro che vantino 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 per ciascun lotto, 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

## **REGOLAMENTO**

---

l'esperimento della vendita competitiva cui si riferisce, aumentato delle imposte e degli oneri di trasferimento, nessuno escluso. 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 sia di natura speciale che di carattere generale già accertati e stimati per il futuro fino al termine della procedura di concordato che verranno comunicati dal liquidatore giudiziale; c) dei crediti aventi privilegio di grado poizore 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) dei 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 90 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: "C.P. n. 48/2012 ACQUA MARCIA IMMOBILIARE 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, poiché l'immobile sarà aggiudicato ad altro offerente, anche ai sensi di quanto previsto dal § 9.2., la cauzione verrà restituita.

### **§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 paragrafi;
- b) 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;
- c) 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**

## **REGOLAMENTO**

---

**§10.1** 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", ai sensi dell'art. 1488, comma 2, cod.civ.;
- 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.;
- il contestuale pagamento integrale del prezzo di vendita, che potrà essere parzialmente effettuato, nel caso di vendita di immobili su cui è trascritto il privilegio ipotecario/speciale, anche mediante accollo liberatorio.

**§10.2** In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente perdita della cauzione versata. La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

**§10.3** Ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare, dopo la vendita e il versamento integrale del Prezzo, 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.

**§10.5** 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 cc. 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 - 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 base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n.47/1985 e 46 del D.p.r. n. 380/2001.

### **§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 al precedente §2.1 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. Miscellanea**

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

## REGOLAMENTO

---

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

**§12.3** Il Regolamento 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/dei lotto/i, 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.

\*\*\*\*\*

Roma, li 02 maggio 2023

Tribunale di Roma  
Concordato Preventivo n. 48/2012  
Acqua Marcia Immobiliare Srl in liq.ne  
Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Carlo Ravazzin