

# REGOLAMENTO

## **PROCEDURA DI VENDITA DEL TERRENO EDIFICABILE IN ROMA TORRINO MEZZOCAMMINO – FALLIMENTO N. 25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA**

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 23/24 gennaio 2012, ha dichiarato il fallimento n. 25/2012 di DIMA COSTRUZIONI Spa (di seguito, “**la Procedura**” o “**il Fallimento**”), nominando curatore il dott. Francesco Rocchi (di seguito, “**il Curatore**”).

In esecuzione al programma di liquidazione, come successivamente modificato ed autorizzato dal giudice delegato, il Fallimento ha avviato la procedura di vendita del Terreno edificabile in Roma, Via Giovanni Mayer, in adiacenza al GRA, sito all’interno del “*Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino*”, come di seguito identificato, acquisito alla massa fallimentare, affidando alla società Realty Advisory S.p.A. – esclusivista per l’Italia del marchio “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “**RACBC**” o “**Advisor**”) l’incarico di *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 è il seguente Terreno edificabile in Roma, posto all’interno del Consorzio Torrino Mezzocammino, qui di seguito descritto ed identificato (nel prosieguo indicato come il “**Terreno**”):

- Comparto Z20 terreno relativo agli edifici O e P
- Terreno edificabile della superficie catastale di 8.440 mq
- N.C.T. del Comune di Roma sezione C foglio 867 particella 575
- Confinante con le particelle 574, 573,572 dello stesso foglio, già edificate con palazzine ad uso civile abitazione

La consistenza del Terreno risulta dalla documentazione disponibile nella *data room* di cui al successivo n. 3).

La procedura di vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, meglio regolate nella PARTE SECONDA del presente Regolamento:

1) Invito a manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile (da [link https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-25-2012-dima-costruzioni-s-p-a-torrino/](https://cbcommercial.it/immobile/fallimento-n-25-2012-dima-costruzioni-s-p-a-torrino/)) completo delle informazioni essenziali specificate. la manifestazione di interesse dovrà essere inviata a mezzo pec recante nell’oggetto: “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE Terreno Torrino Mezzocammino – FALLIMENTO DIMA COSTRUZIONI SPA”, alla seguente pec della Procedura: [f25.2012roma@pecfallimenti.it](mailto:f25.2012roma@pecfallimenti.it).

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, utilizzando il modello scaricabile dal link indicato al precedente punto 1), 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 20 maggio 2024** (con termine di efficacia sino al giorno 20 luglio 2024) a cui dovrà

# **REGOLAMENTO**

---

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: “Fall. 25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA”.

5) **Apertura delle buste il giorno 21 maggio 2024 alle ore 15,00**, presso il Notaio Igor Genghini 00198 Roma – Viale Liegi n. 42 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.

6) **Rogito entro il 22 luglio 2024.**

## **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 il proprio interesse compilando la “Manifestazione di interesse” sopra indicata (v. PARTE PRIMA, *sub* 1).

**§1.2** La manifestazione d’interesse può essere formulata da persone fisiche o giuridiche.

**§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 sottoposti, alla data della presentazione, a procedure di liquidazione volontaria o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura e/o procedimento, 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; 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 soggetto interessato o 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 dell’oggetto di interesse all’acquisto;
- visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il

## **REGOLAMENTO**

---

Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione di interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;

- autocertificazione antimafia rilasciata secondo lo schema pubblicato in data 09/09/2015 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 209;
- 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 liquidazione volontaria nonché a nessun tipo di procedura concorsuale e/o a procedimento di cui alla legge fallimentare e/o al codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII) o in caso di soggetti esteri ad analogo procedimento 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 soggetto interessato o 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 soggetto interessato o 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 curatore, direttamente o tramite l'*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 curatore, direttamente o tramite l'*Advisor*, 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, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, vengano sottoposti a procedure di liquidazione volontaria o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura e/o procedimento, 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;

## **REGOLAMENTO**

---

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**

**§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.

### **§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 presente 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 § 5.1 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 presente 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 Terreno, 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 esso), domanda e pretesa nei confronti di FALLIMENTO n. 25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;

## REGOLAMENTO

---

- 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'*Advisor* RACBC.

**§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 al nome e cognome ovvero alla denominazione e/o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: **“RISERVATA – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto del terreno in Roma Torrino Mezzocammino – Procedura di vendita Fallimento 25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA”**.

**§4.3** Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio Igor Genghini 00198 Roma – Viale Liegi n. 42 (di seguito, il “Notaio”), entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 20 maggio 2024. 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 e/o procedimenti equivalenti 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, per quanto a sua conoscenza, 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;

## **REGOLAMENTO**

---

g) autocertificazione antimafia rilasciata secondo lo schema pubblicato in data 09/09/2015 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 209

**§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;

- 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 sottoposti a procedure di liquidazione volontaria o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura e/o procedimento, 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.

Laddove l'offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'esclusione sarà comunicata dal curatore, 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 del terreno edificabile.

### **§6. Il prezzo**

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

➤ **Terreno Torino Mezzocammino – euro 3.000.000,00**

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.

**§6.2** Il Prezzo-base è indicato 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.

**§6.3** La provvigione per l'intermediazione svolta costituisce un onere per lo sviluppo della Procedura e verrà riconosciuta all'Advisor RACBC esclusivamente da parte acquirente. La parte acquirente dovrà riconoscere la provvigione all'Advisor RACBC, pari al 2,5 % (duevigolacinqueper cento) oltre IVA calcolata sul prezzo di compravendita.

Il diritto alla provvigione verrà maturato dal detto Advisor al momento del rogito notarile; la provvigione dovrà essere corrisposta dall'Acquirente o suoi aventi causa, successori, soggetti dallo stesso controllati e/o collegati od a cui abbia segnalato l'affare, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa

## REGOLAMENTO

---

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 20 luglio 2024**

**§7.2** L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (diecipercento) del prezzo offerto mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di: "Fall. 25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA", 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 Curatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

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

**§8.1** Il Curatore, con l'assistenza dell'Advisor e alla presenza del Notaio, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, **il giorno 21 maggio 2024 alle ore 15.00** 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, all'aggiudicazione, pur in assenza dell'offerente, salva la facoltà di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di termine dell'asta;
- 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.

Il rilancio sarà pari o superiore ad *euro* **30.000,00**

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 bene verrà aggiudicato sempre salva la facoltà di cui all'art. 107 co. 4 L.F. al 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 Fallimento 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

## **REGOLAMENTO**

---

carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà. Ciò anche sia ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F. sia ai sensi dell'art.107, co. 4 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, 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 gli Organi 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 Curatore 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 22 luglio 2024 (la "Data di Stipulazione"). Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio scelto dal Curatore, 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 sul Terreno posto in vendita, anche in conseguenza di operazioni di cessione di credito sotto qualsiasi forma effettuate, possono presentare istanza di assegnazione nel termine perentorio di dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del Notaio Igor Genghini. 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 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 curatore 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 fallimentare che verranno comunicati dal Curatore; c) dei crediti aventi privilegio di grado poziore quali risultanti dall'elenco dei creditori della procedura; d) delle spese di trasferimento del Terreno (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 6.3. L'Offerente, 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, potrà pagare il prezzo mediante compensazione con il proprio credito assistito da prelazione speciale/ipotecaria nei limiti dell'importo definitivamente ammesso allo stato passivo del fallimento 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: "Fall.



## **REGOLAMENTO**

---

25/2012 DIMA COSTRUZIONI SPA”, 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 Curatore in conto del maggior dovuto. Nel caso non sia possibile procedere all’assegnazione, poiché il terreno 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 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.

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

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

**§10.1** Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l’altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno edificabile oggetto dell’Offerta nonché i rapporti giuridici ad esso 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 del terreno, la conformità di esso alla normativa vigente, etc.

**§10.2** 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.

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

**§10.4** 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 - di 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 e/o nei documenti messi a disposizione nella *data room* virtuale, 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, acquisendo la sottoscrizione da parte degli stessi.

## **REGOLAMENTO**

---

### **§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.

**§12.2** Il Curatore 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 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.

\*\*\*\*\*

Roma, li 3 aprile 2024

Tribunale di Roma  
Fallimento 25/2012  
DIMA COSTRUZIONI S.p.A.  
Il Curatore  
Dott. Francesco Rocchi