

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO

C.P. 49/2012

PESCHIERA EDILIZIA SRL

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI

**PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI
LOTTO UNICO**

DISCIPLINARE DI VENDITA

Il Tribunale di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 49/2012 – 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 capo alla società, 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 il parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha nominato Realty Advisory S.p.A. – “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “CBC” o “Advisor”) quale advisor esclusivo.

PREMESSA

La società PESCHIERA EDILIZIA SRL è proprietaria per la **quota 1/1** dei seguenti **immobili ad uso abitativo categoria A/2 in Lecco, Corso Giacomo Matteotti 9E.**

- Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 718 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58;

- Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 736 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58.

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

In relazione a detti immobili, la società era gravata da un obbligo convenzionale di trasferimento gratuito al Comune di Lecco. Precisamente la *convenzione per l'attuazione del P.R. 3.2 Badoni sottoscritta in data 21.05.1993 tra il Comune di Lecco e vari soggetti convenzionati tra cui PESCHIERA EDILIZIA SRL n. 34709/4294 rep. Notaio Dott. Alberto Cuocolo (registrata a Lecco il 28.05.1993 al n. 1055 Mod. 1 e trascritta a Lecco in data 11.06.1993 ai nn 5432/3989) ed il successivo atto di modifica a rogito notaio Sottocornola di Lecco rep. N. 7614/3780 dell'8.11.2002, prevedevano la cessione gratuita in favore del Comune di Lecco. La cessione era espressamente prevista sotto condizione dell'integrale approvazione della variante e al momento della stipula della convenzione conseguente all'approvazione della variante stessa, da dedurre dalle superfici convenzionate nonché ai seguenti patti e condizioni: le unità immobiliari verranno dedotte in contratto a corpo, con gli inerenti diritti , accessioni e pertinenze; - possesso giuridico e godimento decorreranno a favore del Comune di Lecco dal giorno del trasferimento di proprietà per tutti i conseguenti effetti utili e onerosi. - la cedente presterà al Comune tutte le garanzie di legge ed in particolare che le unità immobiliari in contratto sono di sua*

piena ed esclusiva proprietà, libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione di qualunque genere, da vincoli ed oneri in genere ad eccezione di alcune iscrizioni ipotecarie specificatamente indicate che parte cedente si obbligava a cancellare a totali sue cure e spese entro e non oltre la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione. - la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione; - le imposte e tasse dell'atto notarile di trasferimento e delle dipendenti formalità saranno ad esclusivo carico della società."

Il trasferimento non è mai stato eseguito. Il Comune di Lecco ha rifiutato l'invito alla stipula rivolto dalla liquidatela, a motivo della pendenza di gravami che non potrebbero essere cancellati al di fuori di una vendita eseguita all'esito di procedura competitiva.

PESCHIERA EDILIZIA SRL è, quindi, allo stato unica ed esclusiva piena proprietaria dei beni.

Il Comitato dei creditori, con parere favorevole del Commissario giudiziale, ha autorizzato la curatela a procedere alla vendita dei beni, mediante procedura competitiva, con specifica evidenza nel disciplinare della situazione inerente la situazione giuridica referente l'obbligazione convenzionale e lo stato dell'immobile con previsione espressa della vendita nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Il Comune verrà in ogni caso posto a conoscenza della vendita competitiva attraverso la notifica del presente disciplinare, per l'esercizio eventuale delle azioni di sua competenza.

Si dà atto che **uno dei due immobili e precisamente di quello identificato catastalmente al fgl 2484 sub 718 è allo stato occupato.** Al riguardo preme dare atto che l'occupante è un ente non commerciale che era stato immesso nel possesso dalla società, in epoca antecedente l'apertura del concordato preventivo, in accordo e su indicazione del Comune di Lecco, al fine di consentire comunque la fruizione del bene, nell'attesa della stipula dell'atto di trasferimento. In tal senso, è presente un verbale sottoscritto tra le parti, privo di registrazione e di formalità idonee a conferire allo stesso data certa. Gli occupanti sono stati a loro volta immessi nella disponibilità dell'immobile da parte dell'ente indicato dal Comune di Lecco. A fronte dell'occupazione, non è stato previsto alcun corrispettivo in favore della società. **Ritenuti insussistenti e/o comunque venuti meno i presupposti per il libero e gratuito godimento del bene da parte dell'occupante, potendosi in concreto ritenere l'occupazione non titolata a motivo del rifiuto del Comune di aderire alla stipula della cessione gratuita dell'immobile offerta dalla procedura,** il Comune e l'occupante sono stati invitati al rilascio spontaneo dell'immobile, con esito infruttuoso. **Il trasferimento avviene quindi in regime di occupazione, con esonero della procedura da ogni incombente e responsabilità comunque connessa.**

E' pervenuta alla procedura una offerta irrevocabile di acquisto dei predetti immobili in unico lotto, al corrispettivo di euro 180.000,00 (centottantamila/00) oltre spese di trasferimento, corredata di versamento cauzionale del 10% del prezzo di acquisto.

Il Comitato dei Creditori ha autorizzato l'espletamento della procedura di vendita competitiva in un unico lotto, sulla base dell'offerta pervenuta.

PARTE PRIMA – Oggetto della procedura di vendita competitiva e relative fasi

Oggetto della procedura di vendita sono i **beni immobili**, di cui in premessa la cui esitazione è proposta in

LOTTO UNICO - composto da IMMOBILI ad uso abitativo categoria A/2 in Lecco, Corso Giacomo Matteotti 9E, identificati in catasto - Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 718 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58; - Fgl. 3 p.lla 2484 sub. 736 cat. A/2 consistenza 6 vani, rendita unitaria € 1022,58.

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/proprieta/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 e cbcommercial@legalmail.it recante nell'oggetto:

"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA C.P. PESCHIERA EDILIZIA SRL".

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 13:00 del giorno 27 ottobre 2025, a cui dovranno allegarsi:

deposito cauzionale costituito da assegno bancario circolare "non trasferibile" pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di: "Tribunale di Roma C.P. n. 49/2012 PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQ."

5) Apertura delle buste il giorno 28 ottobre 2025 alle ore 15:00,

In caso di pluralità di offerte, si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta, con aumento minimo pari a: Euro 10.000,00 (diecimila euro)

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 le 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 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, 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:

- a. siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- b. 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, statodi 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; 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; 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 in particolare per quanto attiene la situazione urbanistico - convenzionale. 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 di voler acquistare** il Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula

“visto e piaciuto”, rinunciando espressamente e incondizionatamente a qualunque eccezione, domanda o pretesa nei confronti della procedura, ivi inclusi eventuali richieste di riduzione del prezzo, risoluzione del contratto, risarcimenti o restituzioni, anche in relazione alla situazione urbanistico-edilizia dei beni. Dichiaro inoltre di aver preso visione della documentazione e delle risultanze relative alla situazione urbanistico-amministrativa degli immobili, ivi compresa la convenzione per l’attuazione del PR 3.2 Badoni sottoscritta in data 21.05.1993 n. 34709/4294 e successive modifiche e integrazioni, nonché dello stato occupazionale del subalterno 718, con conseguente espressa rinuncia, in caso di aggiudicazione, a qualunque pretesa relativa alla liberazione dell’immobile o fondata sulle predette circostanze. 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;

- contenere **l’espressa dichiarazione che l’offerta è irrevocabile**, per cui nella data fissata per la vendita si potrà procedere all’aggiudicazione in favore dell’offerente anche qualora questi non compaia;

- contenere l’assunzione dell’obbligo di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione con indicazione del termine che in nessun caso potrà essere superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione definitiva;

- 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;

- 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 i 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;

§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), con specifica indicazione del lotto, cui tale Prezzo si riferisce.

§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 e sigillato 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 13.00 del giorno 27 ottobre 2025.

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 perentorio 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).

§6. Il prezzo

§6.1 La vendita viene eseguita al "Prezzo-base" di **euro 180.000,00 (centottantamila/00), oltre oneri di trasferimento.**

>>>>>>>>>> E' GIA' PRESENTE OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO AL PREZZO DI EURO 180.000,00 (centottantamila/00).

PERTANTO, IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE IN AUMENTO RISPETTO ALL'OFFERTA PERVENUTA, SI PROCEDERA' ALL'AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DELL'ATTUALE OFFERENTE.

<<<<<<<<<<<<<<

Non è consentita la presentazione di offerte subordinate di importo inferiore al prezzo base sopra indicato.

Non saranno prese in considerazioni offerte che riguardino solo uno degli immobili costituenti il lotto unico.

§6.3 Il Prezzo-base è indicato al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge inerenti il trasferimento, 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 Sarà altresì ad esclusivo carico dell'acquirente la provvigione spettante all'advisor CBC nella misura pari al 3% (tre per cento) oltre Iva, calcolata sul prezzo di compravendita pattuito.

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

§7. La garanzia dell'offerta

§7.1 L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione che l'Offerta è irrevocabile, ed efficace almeno fino al 28.11.2025.

§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'Advisor e alla presenza del Notaio, alla presenza dei soli soggetti dichiaratisi offerenti, procederanno:

- 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 in favore dell'unico offerente, pur in assenza dello stesso, salvo quanto previsto al successivo **§8.2**;

- 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 rilancio più alto.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore a: Euro 10.000,00 (diecimila euro)
Tra un rilancio e l'altro, dovranno intercorrere non più di sessanta secondi.

All'esito, si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo più elevato o, in assenza di rilanci, direttamente al maggior offerente ovvero, in caso di parità di offerte a colui che abbia offerto per primo a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e non vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

§8.2 Il trasferimento avverrà unicamente in favore dell'aggiudicatario, non potendo in nessun caso essere eseguito in favore di soggetti terzi. Si procederà con rogito notarile dinanzi al Notaio Umberto Scialpi, **all'esito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri tutti di trasferimento, comprese le provvigioni di advisory da parte dell'aggiudicatario. Il saldo di quanto dovuto**, comunicato dal liquidatore, dovrà essere eseguito **a pena di decadenza, entro il termine massimo di 120 gg dall'aggiudicazione**, ancorché l'offerta preveda un termine maggiore. Ciò anche quando l'aggiudicatario faccia ricorso ad un finanziamento per l'acquisto. Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno comunicate dal liquidatore giudiziale. Il versamento non è soggetto a sospensione di alcun tipo. La mancata esecuzione nei termini determinerà in ogni caso la decadenza e l'incameramento della cauzione a cura della procedura. La data di stipula sarà comunicata dal liquidatore giudiziario all'aggiudicatario definitivo, via pec.

§9. Il contratto di compravendita

§9.1 Il Contratto di Compravendita sarà stipulato entro il termine di trenta giorni dal versamento del saldo prezzo e dovrà prevedere, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il lotto, 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.;

§9.2 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.

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

§10. Obbligo di riservatezza

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

§10.2 I dati, le informazioni e documenti di cui al precedente §11.1 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.

§11. Previsioni conclusive

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

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

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

§11.4 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.

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

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

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

Roma lì 29.07.2025

Il liquidatore giudiziale
Dott. Alessandra Ceci