

REGOLAMENTO

PROCEDURA DI VENDITA IMMOBILE "PIAZZA DEI NAVIGATORI COMMERCIALE" SITO IN ROMA

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 di un immobile commerciale sito in Roma (RM), Via Marco e Marcelliano n. 45, Scala B, Piano T-1; a tal fine, il Liquidatore 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.

L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO RICEVUTA

Il Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 48/2012 della società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. in liq. rende noto che intende procedere alla vendita mediante gara competitiva di un immobile commerciale sito in Roma (RM) Via Marco e Marcelliano n. 45, Scala B, Piano T-1, censito al Catasto Fabbricati foglio 843 part. 1551, sub 5,6,7 per il quale ha ricevuto offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, al prezzo di € **2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00) oltre imposte di legge** (di seguito anche "Primo offerente").

La consistenza dell'immobile commerciale risulta dalla documentazione disponibile nella *data room* il cui accreditamento richiede l'invio di una pec a cbcommercial@legalmail.it recante la dicitura: "IMMOBILE PIAZZA DEI NAVIGATORI COMMERCIALE".

EVENTUALI OFFERTE MIGLIORATIVE

Eventuali offerte di acquisto migliorative, di importo superiore ad € 2.160.000,00, cauzionate con un assegno circolare non trasferibile intestato a C.P. n. 48/2012 ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.R.L. dell'importo pari al 10% dell'offerta,

REGOLAMENTO

dovranno pervenire entro e non oltre **lunedì 25 luglio 2022 alle ore 12,00** presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi, con studio in Via Pietro Tacchini n. 22, 00197 Roma.

L'Offerta migliorativa, 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;
- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto dell'immobile, 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 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 pari al 1,5% oltre Iva del prezzo di

REGOLAMENTO

compravendita.

L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno sino al 30 settembre 2022.

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 "Immobilie Piazza dei Navigatori Commerciale" - Procedura di vendita C.P. n. 48/2012 Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in Liquidazione"**.

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

Il plico contenente l'offerta dovrà altresì contenere, a pena di esclusione

- a) il 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;
- d) la procura notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore.

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.

Le offerte migliorative 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 25 luglio 2022**. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di

REGOLAMENTO

recapito, mediante raccomandata a.r. 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.

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.

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.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile.

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 che si trovano in stato di Concordato Preventivo, Liquidazione Coatta Amministrativa, Fallimento o Amministrazione Straordinaria o comunque per le quali sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

L'esclusione sarà comunicata dal Liquidatore, direttamente o tramite l'Advisor, all'Offerente escluso.

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 S.r.l.", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di

REGOLAMENTO

cui all'art. 1385 c.c.

In caso di aggiudicazione definitiva e successiva stipulazione del Contratto di compravendita, la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Le buste contenenti le Offerte Irrevocabili Migliorative in rilancio verranno aperte il giorno 25 luglio 2022 alle ore 15,30 presso il Notaio Umberto Scialpi in Roma.

Il Liquidatore, con l'assistenza dell'*Advisor* e alla presenza del Notaio, dopo la scadenza del termine di presentazione delle Offerte 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 mancanza di Offerte irrevocabili migliorative l'immobile sarà aggiudicato al Primo Offerente.

Qualora venisse presentata almeno un'Offerta Irrevocabile Migliorativa, il Primo Offerente e chi avrà presentato la predetta Offerta o, in caso di più Offerte Irrevocabili Migliorative, tutti i soggetti che avranno presentato le predette offerte, saranno invitati, contestualmente, a prendere parte ad una procedura con incanto, che si svolgerà dinanzi al Notaio incaricato, assumendo a prezzo base dell'incanto la più elevata Offerta Irrevocabile Migliorativa.

Le offerte in aumento saranno pari al 10% del prezzo offerto nella più elevata Offerta Irrevocabile Migliorativa.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto dal Notaio incaricato.

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.

REGOLAMENTO

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

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.

Il Liquidatore redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

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.

La liquidazione, in ogni momento della PROCEDURA COMPETITIVA e fino alla stipula dell'atto notarile, 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.

La data di stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario sarà effettuata entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione del bene (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).

IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

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

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile 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

REGOLAMENTO

immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, la conformità di esso alla normativa vigente, etc.;

- il contestuale pagamento integrale del prezzo.

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.

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 fallimentare - 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.

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.

Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento comprese quelle per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli, saranno a carico

REGOLAMENTO

dell'acquirente.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il Concordato Preventivo in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi degli artt. 106 e 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 di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

OBBLIGO DI RISERVATEZZA

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

I dati, le informazioni e documenti 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.

MISCELLANEA

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

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

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

Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del/dei

REGOLAMENTO

lotto/i, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

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

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

Roma, li 25 maggio 2022

Tribunale di Roma
Concordato Preventivo n. 48/2012
Acqua Marcia Immobiliare Srl in liq.ne

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Carlo Ravazzin