

**ANIENE LEASECO S.R.L., e per essa IQera Italia S.p.A.**

***Regolamento di procedura competitiva di vendita***

\*

Il presente regolamento contiene le modalità e le condizioni inderogabili per la partecipazione alla procedura competitiva per la vendita dei beni di proprietà della Aniene LeaseCo S.r.l.

La procedura competitiva, avente per oggetto la vendita dei beni di seguito indicati, si comporrà delle seguenti fasi: (i) pubblicità dell'avviso di vendita; (ii) apertura di una *data room* informativa; (iii) ricezione delle proposte di acquisto vincolanti; (iv) aggiudicazione; (v) vendita.

Tutte le fasi componenti la procedura competitiva sono disciplinate dalle disposizioni contenute nel presente regolamento.

\*

**1. L'OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1** Oggetto della vendita è la proprietà dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al prezzo base pari al valore indicato nella valutazione di congruità predisposta dalla Società incaricata dalla proprietaria Aniene LeaseCo S.r.l., IQera Italia Spa, allegata al presente regolamento.

**1.2** In particolare, i beni immobili sono individuati e valutati come segue:

**LOTTO UNICO**

piena proprietà di Edificio cielo a sottosuolo destinato a Caserma, sviluppatosi su sei piani fuori terra ed un piano interrato, con locale cabina elettrica ed area scoperta pertinenziale, sito in **Comune di Roma, Località Tor Tre Teste, Via Aldo Balma n. 15.**

Identificativo catastale:

- **Foglio 648, particella 213, subalterno 501**, Via Aldo Balma n. 15, piani S1-T-1-6, zona censuaria 5, categoria B/1, classe 13, totale superficie catastale mq. 4696, rendita catastale Euro 30.554,22 (l'edificio e l'area pertinenziale);

- **Foglio 648, particella 213, subalterno 3**, Via Aldo Balma n. 15, piani S1, zona censuaria 5, categoria D/1, rendita catastale Euro 182,00 (il locale cabina elettrica).

L'area su cui insistono le porzioni immobiliari e quella scoperta di pertinenza è distinta al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 648, particella 213, quale Ente Urbano di mq. 1.495.

Coerenze, in contorno, in un sol corpo, come segue: particelle 122, 218, 33, 126, 174 e 10; salvo altri e meglio in fatto.

L'immobile appena descritto è venduto in lotto unico, al prezzo base che sarà indicato nell'avviso di vendita.

Si precisa che l'immobile posto in vendita risulta attualmente locato.

\*

**1.3** Al fine di consentire una compiuta *due diligence* in relazione agli immobili oggetto della presente procedura competitiva, i soggetti interessati potranno richiedere alla società Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) l'accreditamento a visionare gli immobili, nonché di esaminare la documentazione in possesso della proprietà.

\*

## **2. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**2.1.** I soggetti partecipanti alla procedura competitiva hanno l'obbligo di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nei punti di seguito elencati.

**2.2** L'offerta, che dovrà essere presentata con riferimento al lotto, come individuato e descritto nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi, siglata in tutte le pagine e sottoscritta per esteso ove richiesto a pena di inammissibilità:

- essere redatta in lingua italiana;
- contenere il nominativo o la denominazione dell'offerente (completo di tutti i dati identificativi, compreso il Codice Fiscale e/o il numero di Partita Iva);
- contenere il nome e i recapiti (incluso il numero telefonico, l'indirizzo e-mail) del rappresentante dell'offerente (secondo quanto precisato nel punto precedente) al quale rivolgersi in relazione all'offerta;
- contenere la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del bene posto in vendita che sarà venduto - a corpo e non a misura - ai sensi dell'art. 1538 c.c. senza garanzia per i vizi della cosa venduta e quindi con espressa rinuncia ai rimedi previsti dall'art. 1490 c.c. e nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui l'immobile ed i relativi impianti attualmente si trovano, come in dettaglio visto e conosciuto da parte acquirente con tutti i diritti, accessori, usi, pertinenze, oneri, trascrizioni, servitù attive e passive (apparenti e non apparenti), con la sola conformità catastale, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti dell'alienante;
- l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per il bene posto in vendita, prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita indicato nell'avviso di vendita pubblicato, con deposito cauzionale nella misura del 20% del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Aniene LeaseCo S.r.l.";

- la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, da parte dell'offerente di avere verificato lo stato di fatto e di diritto del bene posto in vendita cui si riferisce l'offerta, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni;

**2.3.** L'offerta dovrà essere corredata dei seguenti allegati:

- modello antiriciclaggio compilato e sottoscritto;

- visura Camerale effettuata in data non antecedente a 60 gg;

- documento d'identità e codice fiscale fronte/retro della persona fisica offerente, ovvero del legale rappresentante, in corso di validità;

- documento d'identità e codice fiscale fronte/retro del titolare effettivo in corso di validità (per società di capitali quelli dei soci con quota superiore al 25%, per società di persone quelli di tutti i soci);

- Planimetria controfirmata.

**2.4** L'offerta dovrà essere contenuta in un plico che dovrà recare all'esterno:

i) la seguente dicitura: "Oggetto: Offerta Irrevocabile Acquisto - Aniene LeaseCo S.r.l.";

ii) il nominativo o la ragione sociale dell'offerente;

iii) l'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta ("Lotto Unico");

iv) i recapiti (telefono e indirizzo di posta elettronica) ai quali inviare tutte le comunicazioni.

**2.5** Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio incaricato dalla proprietà, Dott.ssa Rossella Pierantoni, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20, entro l'orario e il giorno stabiliti nell'avviso di vendita pubblicato.

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

\*

### **3. PREZZO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

**3.1** Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità indicate nel presente regolamento, un'offerta irrevocabile d'acquisto per il bene posto in vendita, per un prezzo pari o superiore al prezzo base.

**3.2** Il prezzo base di vendita è formulato dalla Proprietà negli avvisi che saranno di volta in volta pubblicati, al quale occorrerà aggiungere ogni onere connesso alla vendita (spese notarili, costi e commissioni di intermediazione incluse, queste ultime quantificate nella documentazione disponibile in *data room* a seguito dell'accreditamento, che dovranno essere incassate dalla Proprietà in data anteriore alla stipula dell'atto di vendita) e le relative imposte di legge, a esclusivo carico dell'acquirente.

\*

### **4. LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

**4.1** Alla data dell'asta si procederà all'apertura delle buste presso lo studio del Notaio incaricato, alla presenza di almeno uno dei Liquidatori giudiziali del C.P. Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021, di un rappresentante della Aniene LeaseCo S.r.l., nonché degli offerenti. La data dell'asta fissata per l'apertura delle buste è indicata nell'avviso di vendita.

**4.2** All'apertura delle buste saranno dichiarate irricevibili le offerte che non presentino i requisiti nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita

**4.3** Esaurite le operazioni di apertura ed esame delle offerte, qualora siano pervenute più offerte che siano considerate ricevibili, il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta con il prezzo maggiore.

**4.4** In presenza di una pluralità di offerte di pari importo, si inviteranno i relativi offerenti ad una gara, con prezzo base corrispondente a quello indicato nelle offerte, con

rilancio minimo pari ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00). In caso di espletamento della gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che offrirà il maggior prezzo. In assenza di rilanci, tra una pluralità di offerte di pari importo, il bene viene aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato/recapitato la busta presso lo studio del Notaio.

**4.5** Al termine delle operazioni, il Notaio incaricato redigerà il processo verbale delle attività svolte in relazione all'apertura delle buste e alla conseguente aggiudicazione, il quale sarà sottoscritto dalla Proprietà e da almeno uno dei Liquidatori giudiziali e dall'aggiudicatario, a valere, per quest'ultimo, quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione.

**4.6** In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "*per persona, ente o società da nominare*", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate, anche a mezzo PEC, presso il Notaio incaricato entro tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

**4.7** In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, qualora vi sia stata una gara, il lotto sarà aggiudicato al secondo offerente che abbia partecipato alla gara per l'importo corrispondente al penultimo rilancio (criterio c.d. dello scorrimento). In assenza di altri offerenti ovvero in ipotesi di impossibile aggiudicazione al secondo partecipante si indirà nuovo esperimento di vendita.

**4.8** Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione deve essere effettuato in un'unica soluzione, prima della stipula dell'atto di vendita, atto di vendita che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di aggiudicazione di cui sopra e, in ogni caso, soltanto a seguito dell'effettivo incasso del saldo del prezzo da parte della Proprietà.

\*

## 5. LA STIPULA DELL'ATTO

5.1 L'atto di vendita sarà redatto per atto pubblico dinanzi al Notaio incaricato, Dott.ssa Rossella Pierantoni, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20.

5.2 La stipula dell'atto di vendita avverrà soltanto a seguito dell'effettivo incasso del saldo del prezzo da parte della Proprietà, da effettuarsi a mezzo di assegni circolari intestati a "Aniene LeaseCo S.r.l.", ovvero mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla "Aniene LeaseCo S.r.l." presso Banca Crèdit Agricole, codice IBAN IT05S0623060120000015207517, con le modalità stabilite nel presente regolamento.

5.3 L'aggiudicatario dovrà sostenere i propri costi e spese (compresi quelli relativi a consulenti tecnici, legali, fiscali, notarili, ecc.) relativi alla partecipazione alla procedura e, pertanto, in nessun caso, la Proprietà, i Liquidatori Giudiziali del C.P. Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021 e Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) saranno responsabili per eventuali costi, danni o spese correlati, anche a titolo di indennizzo, sostenuti dall'aggiudicatario nel contesto della procedura competitiva;

Tutte le remunerazioni corrisposte a broker, agenti immobiliari, consulenti e / o professionisti in generale di cui si è avvalso l'aggiudicatario in relazione all'acquisto dell'Asset saranno a carico esclusivo dello stesso, nei termini e con le modalità dallo stesso pattuiti con i suddetti prestatori, esonerando espressamente la proprietà, i Liquidatori Giudiziali del C.P. Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021 e Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) da ogni responsabilità o onere al riguardo;

Tutte le spese, tasse, imposte, onorari inerenti e conseguenti l'atto pubblico di compravendita saranno a carico dell'aggiudicatario esonerando espressamente la proprietà, i Liquidatori Giudiziali del C.P. Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021 e Realty Advisory S.p.A. (esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial) da ogni responsabilità o onere al riguardo.

**5.4** Se entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla parte alienante, alla stipula dell'atto, le somme comunque versate dalla parte offerente verranno definitivamente incassate dalla Proprietà.

**5.5** Le spese e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni sono a carico esclusivo dell'offerente.

\*

## **6. ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA E RIBASSI DEL PREZZO**

**6.1** Qualora la vendita attraverso le forme suindicate non dovesse avere esito positivo, ovvero non dovessero essere presentate offerte nel termine assegnato, ovvero ancora qualora fossero pervenute offerte di importo inferiore al prezzo base, Aniense LeaseCo S.r.l. effettuerà, senza indugio, la pubblicazione di un nuovo avviso di vendita, con la riduzione del prezzo di vendita nella misura del 10% rispetto al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita, per ogni successiva inserzione pubblicitaria, fissando agli offerenti un nuovo termine non inferiore a trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'annuncio per la presentazione di eventuali offerte.

\*

## **7. DISPOSIZIONI GENERALI**

**7.1** La pubblicazione degli avvisi di vendita, la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte da parte di Aniense LeaseCo S.r.l. non comportano alcun



obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto e/o degli offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte della Proprietaria.

**7.2** La Proprietaria Aniene LeaseCo S.r.l., qualora ricorrano gravi e giustificati motivi si riserva la facoltà di accettare o non accettare la proposta, ovvero di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti della Proprietaria alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

**7.3** Il Proprietario e i Liquidatori Giudiziali del C.P. Benucci Holding S.r.l. n. 43/2021, non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita.

**7.4** Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

\*

## **8. PROVVIGIONE PER L'INTERMEDIAZIONE**

**8.1** La provvigione di intermediazione è pari al 4% del valore di vendita dell'Immobile desunto dal relativo atto notarile e verrà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario/acquirente alla proprietà unitamente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*

## **9. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE**

**9.1** La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla Legge italiana.

**9.2** Ogni eventuale controversia è devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Roma.