

Regolamento di gara

Procedura di vendita del compendio immobiliare “Tre Fontane” di proprietà di SAPAM IMMOBILIARE S.r.l. in concordato preventivo n. 52/2012, sito in Roma – località EUR-Tre Fontane (Municipio VIII), tra Via Laurentina e Via Cristoforo Colombo.

La società "SAPAM IMMOBILIARE S.R.L. in liquidazione" (in breve, Sapam o la società) è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 52/2012 con provvedimento del Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare (ora Sezione XIV^a), del 5 luglio 2013, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma 1 in data 3 settembre 2013 al n.65801 di formalità (in breve, il concordato).

Con decreto del Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, Rep. n. 1280/2014 del 3 marzo 2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 15 luglio 2014 al n. 77767 di formalità, è stato omologato il concordato preventivo della detta società ed è stato nominato Liquidatore Giudiziale il Dott. Leonardo QUAGLIATA, nato a Roma il 01.08.1963, codice fiscale QGLLRD63M01H501Q (in breve, il Liquidatore).

Si tratta di un concordato con cessione di beni ai creditori, che si realizza non attribuendo pro-quota ai creditori i diritti dominicali sull'attivo, ma individuando nella liquidazione del patrimonio (per lo più immobiliare), attraverso procedure competitive, il mezzo attraverso il quale reperire le risorse per soddisfare in denaro i creditori.

Il decreto di omologa della proposta di concordato preventivo, considerato che la società proponente non ha indicato specifiche modalità di liquidazione, dispone che le regole fondamentali e non derogabili non possano che essere quelle della competitività della procedura di vendita e dell'adeguatezza delle forme di pubblicità (art. 107 comma 1 l.f.): **la scelta della procedura competitiva** (nel decreto di omologa è scritto: *“a mero titolo di esempio: se per lotti o in blocco; se con aggiudicazione diretta al miglior offerente ovvero con gara sull'offerta più alta; se con gara su di una offerta irrevocabile ricevuta e positivamente valutata; se con gara da svolgersi davanti ad un notaio piuttosto che nello studio del liquidatore; se valendosi anche di un advisor esterno”*) **è rimessa in concreto alla interlocuzione tra liquidatore, commissario giudiziale e comitato dei creditori, al fine di conservare quella flessibilità che permetta in ogni momento di scegliere la modalità di esitazione più utile ed efficace.**

Sempre nel decreto di omologa è stabilito che:

- a) il Liquidatore, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto, trasmetterà al commissario giudiziale e al comitato dei creditori un piano delle attività di liquidazione con individuazione delle relative modalità e dei tempi previsti per ciascuna di esse;
- b) il Liquidatore individuerà le modalità della liquidazione conformemente a quanto specificamente previsto nella proposta concordataria e, in difetto di previsione o in caso di superamento della stessa, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 105 -108 ter l.f. tra i quali la regola della vendita mediante procedura competitiva, previa acquisizione in ogni caso del parere del commissario giudiziale e dell'autorizzazione del comitato dei creditori ed invio di informativa, circa le modalità di svolgimento della gara, al giudice delegato;
- c) per le transazioni ed ogni altro diverso atto di straordinaria amministrazione, il liquidatore dovrà munirsi dell'autorizzazione del comitato dei creditori, dando al contempo informazione al commissario giudiziale ed al giudice delegato;
- d) il Liquidatore richiederà il parere del commissario giudiziale e l'autorizzazione del comitato dei creditori per promuovere azioni giudiziali o costituirsi in giudizio, salvo i casi d'urgenza, e il parere del commissario giudiziale e l'autorizzazione del comitato dei creditori per la nomina di tecnici o coadiutori;
- e) il Liquidatore procederà tempestivamente al deposito in cancelleria dell'elenco dei creditori con indicazione delle eventuali cause di prelazione;
- f) il Liquidatore terrà informato il commissario giudiziale, il comitato dei creditori e il giudice delegato in ordine all'andamento della liquidazione mediante nota quadrimestrale;

- g) il Liquidatore alla scadenza di ciascun semestre redigerà un sintetico rapporto riepilogativo e lo comunicherà a mezzo di PEC al commissario giudiziale ed a tutti i creditori all'indirizzo comunicato ai sensi dell'art. 171, comma 2, l.f.;
- h) il commissario giudiziale sorveglierà lo svolgimento della liquidazione e terrà informato il comitato dei creditori e il giudice delegato di eventuali fatti dai quali possa derivare pregiudizio ai creditori, ivi compresi ingiustificati ritardi nelle operazioni di liquidazione;
- i) il commissario giudiziale, in caso di rilevanti inadempimenti, informerà i creditori ai fini dell'eventuale iniziativa loro riservata ai sensi dell'art. 186 l.f.;
- j) le somme ricavate dalla liquidazione saranno depositate sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con prelievo vincolato all'autorizzazione del giudice delegato;
- k) il Liquidatore dovrà registrare ogni operazione contabile in un apposito registro contabile previamente vidimato dal giudice delegato;
- l) il Liquidatore provvederà a ripartire tra i creditori le somme via via realizzate non appena possibile sulla base di piani di riparto predisposti in ragione della collocazione e del grado dei crediti, previo parere del comitato dei creditori e del commissario giudiziale; il piano di riparto dovrà essere comunicato anche al giudice delegato;
- m) ultimate le operazioni di liquidazione, il Liquidatore depositerà il rendiconto con modalità analoghe a quelle di cui all'art. 116 l.f.;
- n) riserva al giudice delegato ogni ulteriore provvedimento.

Avverso il decreto di omologa non risulta proposto reclamo ai sensi dell'art. 183 l.f..

In data 08.04.2014 l'amministratore unico della società, stante il coordinato disposto degli articoli 182-sexies l. f., 2482-ter e 2484, comma 1, punto 4, c.c., viste le perdite sofferte, ha appurato lo stato di scioglimento della società per avvenuta perdita del capitale sociale (patrimonio netto contabile negativo).

In data 16.04.2014 l'assemblea dei soci (socio unico Acqua Marcia Immobiliare s.r.l.) ha nominato liquidatore unico il dott. Alfredo Fortunato, nato a Roma l'8 febbraio 1965, attribuendogli i più ampi poteri ordinari e straordinari per l'espletamento del mandato, tenendo conto della procedura concordataria a cui è sottoposta la società e quindi nel rispetto delle competenze attribuite per legge agli organi della procedura ed in particolare al liquidatore giudiziale.

In deroga al programma di liquidazione ma previo assenso del Comitato dei Creditori e parere favorevole del Commissario Giudiziale, l'originario regolamento di vendita è sostituito dal regolamento di vendita di seguito contenuto, richiamando *inter alia* l'attenzione sul fatto che:

- il prezzo base di gara non corrisponde a quello stimato dal perito ma alla recentissima offerta ricevuta (in breve, l'Offerta);
- gli adempimenti pubblicitari per rendere di pubblica evidenza i termini e le condizioni per partecipare alla procedura competitiva sono quelli descritti nei successivi § 3, 4 e 17.

Tanto premesso, in esecuzione del richiamato programma di liquidazione, è prevista la vendita competitiva, in unico lotto, del compendio immobiliare sito in Roma, località EUR-Tre Fontane, come identificato e valutato nella relazione tecnico-estimativa a firma dell'Ing. Marcello Scifoni (in breve, la Perizia), per il prezzo-base corrispondente all'offerta irrevocabile ricevuta (l'Offerta) di seguito indicato:

Compendio “Tre Fontane” – euro 1.000.000,00 (un milione)

superficie catastale complessiva di circa 14 ettari, censito al Catasto del Comune di Roma al foglio 851, e così meglio identificato, a seguito del frazionamento richiamato nella Perizia:

- foglio 851, particella 265 (seminativo, mq 140.325 – già particella 191, rinumerata a seguito del frazionamento);
- foglio 851, particella 192 (seminativo, mq 800);
- foglio 851, particelle 266, 267 e 268 (categoria F/6), relative all’area condotta in locazione da attività vivaistica.

Il Liquidatore ha nominato Realty Advisory S.p.A. – “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, CBC o l’Advisor) quale advisor esclusivo della procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica.

* * *

– PARTE PRIMA –

Sintesi delle modalità di svolgimento della procedura di vendita

Per la vendita del lotto sopra indicato sarà seguita la procedura appresso esposta in via sintetica e diffusamente disciplinata nella PARTE SECONDA del presente Regolamento:

- Invio della “*Manifestazione d’interesse e NDA*” (“*Non Disclosure Agreement*” o “*Accordo di riservatezza*”) utilizzando il modello scaricabile (unitamente al teaser illustrativo di quanto forma oggetto di vendita) dal link dell’Advisor <https://cbcommercial.it/>, fermo restando che il mancato invio della predetta manifestazione non costituisce condizione ostativa alla partecipazione alla gara e alla presentazione di un’offerta irrevocabile d’acquisto. La manifestazione di interesse andrà inviata, tramite pec anche di terze persone (presso il cui indirizzo l’interessato dovrà eleggere domicilio digitale), al seguente indirizzo: cbcommercial@legalmail.it, e dovrà avere ad oggetto: “*Procedura di vendita c.p. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l. – Tre Fontane: manifestazione di interesse*”.
- Nella Manifestazione di interesse e NDA potrà richiedersi l’accesso alla *virtual data room*, in cui saranno consultabili sia la documentazione tecnica sia le perizie poste a base della vendita (che, comunque, saranno consultabili anche sul Portale delle Vendite Pubbliche), e il modello di offerta irrevocabile. L’Advisor, unitamente alla procedura concordataria, al Liquidatore, ai consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornite, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.
- Contestualmente all’invio della Manifestazione di interesse e NDA potrà, altresì, richiedersi la fissazione di un appuntamento per la visita.
- Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto da far pervenire, entro **le ore 17,00 del giorno 5 ottobre 2026**, esclusivamente presso lo studio del Notaio dott.ssa Silvia Teodora Masucci in Roma, Via Giovanni Pierluigi Da Palestrina n. 19 (di seguito, il “*Notaio*”). Non saranno ammesse offerte inviate tramite pec.
- Fin da ora si evidenzia che, per partecipare alla gara, è previsto il seguente iter:
 - ✓ la procedura regolata dal presente Regolamento è articolata nelle seguenti fasi:
 - Fase 1: Presentazione della Manifestazione di interesse all’acquisto;
 - Fase 2: Svolgimento delle attività di due diligence (accesso alla “*virtual data room*”);
 - Fase 3: Presentazione dell’Offerta irrevocabile di acquisto.
 - ✓ È possibile presentare l’Offerta irrevocabile di acquisto dando per eseguite le fasi 1 e 2.
- Incaricata della gestione della *virtual data room* e dei relativi accessi è CBC.
- La compravendita sarà convenuta con esclusione di qualsiasi garanzia di legge, ivi compresa qualsiasi garanzia in materia di qualità dei beni, ai sensi degli articoli 1488, 1489, 1490 e 1497 codice civile, e pertanto non troveranno altresì applicazione gli articoli 1492, 1493 e 1494 codice civile, ad eccezione di quanto previsto dal

comma 2 dell'articolo 1487 codice civile e salvi i casi di dolo e colpa grave ai sensi dell'articolo 1229 codice civile;

- Il Liquidatore e, per esso, Sapam si riserva in ogni momento il diritto insindacabile di ritirare il bene dal mercato, sospendere o interrompere le operazioni di vendita, modificare le condizioni e i termini di vendita. Il Liquidatore e, per esso, Sapam non avrà alcun obbligo di accettare le Proposte formulate e sarà libero di revocare, modificare e/o rinnovare la Procedura di Vendita anche durante il suo svolgimento e anche nel caso di presentazione di offerte, che non avranno alcun effetto vincolante né per il Liquidatore, né per Sapam.
- Il Liquidatore, così come la società in concordato preventivo, non sono muniti di alcun potere di cancellazione delle ipoteche e/o di qualsivoglia iscrizione e trascrizione pregiudizievole, le quali, ove sussistenti, all'atto del rogito notarile potranno essere cancellate solo - a spese dell'acquirente - su base volontaria, con il consenso dell'iscrivente/trascrivente, salvo il caso in cui, nel frattempo, siano intervenuti effetti di inefficacia per legge. Ove l'iscrivente /trascrivente non presti gli opportuni assenti, l'acquirente provvederà autonomamente ad ottenerli, anche per eventuale via giudiziale, a propria cura e spese, esonerando integralmente il Liquidatore e la società in concordato preventivo al riguardo, nei confronti dei quali, con la sottoscrizione del presente Regolamento, il Proponente/Acquirente dichiara ora per allora di non aver nulla a pretendere per qualsivoglia titolo o ragione connesso alle predette questioni di cancellazione.
- L'apertura delle buste pervenute e lo svolgimento delle eventuali gare avverranno presso lo studio del Notaio **alle ore 12.00 del giorno 6 ottobre 2026.**
- All'esito dell'eventuale gara si procederà all'aggiudicazione provvisoria del lotto, di cui si darà comunicazione via pec a tutti gli offerenti.
- Entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria da parte del Notaio, qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta – potrà presentare offerta migliorativa del 10% (dieci per cento) rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione, il 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario intestati a “C.P. n. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l.”, sul conto corrente avente IBAN IT11H0200805340000104318295, con evidenza documentale dell'avvenuto addebito sul conto corrente dell'offerente. In tal caso, il Notaio inviterà via pec l'aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso ma previo versamento dell'importo cauzionale pari a quello versato dall'offerente in aumento. La gara, se del caso, si svolgerà nel giorno e all'orario comunicati dal Notaio a mezzo pec, presso lo studio del Notaio. Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00); al termine della gara sull'offerta migliorativa si procederà all'aggiudicazione definitiva.
- In ipotesi di assenza di offerte migliorative entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicazione - salvo il diritto insindacabile del Liquidatore di cui al §19. - diverrà definitiva e l'aggiudicatario ne sarà informato tramite pec del Liquidatore.
- Il rogito di vendita sarà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, con termine da intendersi a favore della parte venditrice.

* * *

– 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 e NDA” sopra indicata (v. PARTE PRIMA).

§1.2 La manifestazione d'interesse potrà essere formulata da persone fisiche oppure da enti, in forma societaria e non.

§1.3 La Manifestazione d'interesse e NDA dovrà essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dal soggetto interessato o dal legale rappresentante; essa dovrà contenere, in allegato:

- copia del presente Regolamento, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato o dal legale rappresentante, in segno di accettazione;
- l'indicazione dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata, anche, se del caso, di un domiciliatario);
- una dichiarazione attestante che il soggetto interessato o il legale rappresentante non è assoggettato a liquidazione volontaria o ad una qualsivoglia procedura concorsuale e/o strumento di regolazione della crisi o dell'insolvenza di cui alla legge fallimentare e/o al codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza;
- copia di valido documento d'identità del soggetto interessato o del legale rappresentante.

§1.4 L'Advisor, esaminate le manifestazioni d'interesse e NDA 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.

§1.5 Il Liquidatore, 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 Liquidatore, 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:

- siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. “black list”;
- siano sottoposti o, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, vengano sottoposti a procedure di liquidazione volontaria o a procedure concorsuali o che abbiano richiesto l'accesso o siano stati ammessi o sottoposti a strumenti di regolazione della crisi o dell'insolvenza.

§2.3 Tutte le informazioni contenute nella Data Room dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. L'Advisor, la società e il Liquidatore, unitamente ai loro dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assumono alcuna responsabilità né presta alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornite, 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. Offerta irrevocabile d'acquisto

Il compendio è posto in vendita in unico lotto al prezzo base di euro 1.000.000,00. All'esterno della busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere indicata la dicitura “C.P. n. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l. – Tre Fontane”.

Ciascun interessato, personalmente o a mezzo di avvocato, dovrà presentare, presso lo studio del Notaio, **entro le ore 17,00 del giorno 5 ottobre 2026**, un'offerta irrevocabile di acquisto, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., in busta chiusa con indicazione sull'esterno della dicitura sopra indicata. Il contenuto dell'offerta irrevocabile, a pena di esclusione, dovrà essere il seguente:

- a) in caso di offerente persona fisica, il nome e il cognome (e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge, inclusi quelli indicati appresso sub c); in caso di ente, la denominazione, la residenza o la sede;
- b) il domicilio elettronico eletto tramite indicazione dell'indirizzo di pec, anche di un terzo presso il quale sia stato eletto domicilio elettronico; in difetto, ogni comunicazione o notificazione di cui al Regolamento di

vendita o conseguente allo stesso verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione fallimentare del Tribunale di Roma;

- c) il codice fiscale o la partita IVA, allegando (i) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; (ii) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore; (iii) in caso di ente, copia semplice della visura camerale, ove disponibile, nonché documentazione attestante i poteri del legale rappresentante, risalenti a non più di dieci giorni antecedenti l'offerta;
- d) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) la manifestazione incondizionata e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., della volontà all'acquisto del lotto per il quale l'offerta è proposta, come posto in vendita e descritto nella Perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del C.P. n. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l. e del Liquidatore, escludendosi l'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; resta inteso che il terreno è privo di edificabilità diretta e che ogni eventuale futura capacità edificatoria è meramente ipotetica, subordinata alla conclusione di un Accordo di Programma con Roma Capitale ad oggi non avviato in via definitiva e di esito del tutto incerto, sicché l'offerente si dichiara pienamente consapevole dell'attuale e perdurante inedificabilità del bene, assumendosi integralmente il rischio che essa permanga in via definitiva, e dichiara di non aver ricevuto dalla società, dal Liquidatore o dall'Advisor alcuna garanzia, assicurazione o affidamento in ordine a una possibile edificabilità;
- f) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa, urbanistica, paesaggistica e vincolistica dei beni facenti parte del compendio;
- g) la dichiarazione di assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio, che, anche solo potenzialmente, possa ricondursi allo stato o alle situazioni suddette;
- h) l'esplicita dispensa della società e del Liquidatore dalla produzione di qualsivoglia certificazione inerente al lotto, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo-base. 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, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante all'Advisor di cui alla successiva lett. j);
- j) l'impegno a corrispondere il compenso per l'attività svolta dall'Advisor nella misura dell'1% (unopercento) oltre IVA del prezzo di compravendita. Il compenso andrà versato alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura;
- k) la dichiarazione dell'irrevocabilità della proposta, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., sino alle ore 23:59 del giorno 6 dicembre 2026, in coerenza con il termine di validità dell'Offerta posta a base di gara;
- l) la dichiarazione che il pagamento dell'intero prezzo avverrà contestualmente alla stipulazione del rogito di vendita, da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- m) la dichiarazione di conoscere e accettare il presente Regolamento e di aver ricevuto completa informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, prestando consenso al trattamento dei dati personali;
- n) la scelta del regime fiscale: a titolo meramente indicativo, fermo restando che è onere dell'acquirente verificare il "carico" fiscale dell'operazione di compravendita, che sarà di sua esclusiva competenza, si segnala che la venditrice è soggetto IVA;
- o) l'indicazione dell'IBAN dove riaccreditare la cauzione versata in caso di non aggiudicazione.

§4.

L'offerta potrà essere formulata per persona da nominare, purché con procura autenticata da Notaio prima del deposito dell'offerta medesima. La procura dovrà essere esibita all'atto della nomina, che dovrà intervenire, a pena di inefficacia, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento, mediante assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario intestati a "C.P. n. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l.", sul conto corrente avente IBAN IT11H0200805340000104318295, con evidenza dell'avvenuto addebito sul conto corrente dell'offerente, di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, allegando la contabile del bonifico. Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato esclusivamente **presso lo studio del Notaio**, anche mediante corriere privato o agenzia di recapito, oppure da un incaricato dell'offerente. È espressamente esclusa la possibilità di far pervenire le buste con modalità diverse dalla consegna a mani del destinatario incaricato; pertanto, solo in via esemplificativa, non saranno accettate offerte inviate a mezzo posta ordinaria o posta elettronica o posta elettronica certificata.

§4.1. La consegna del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della società e del Liquidatore, ove, per qualunque motivo, il plico non pervenisse entro il termine perentorio di scadenza, di cui al successivo §4.2, all'indirizzo di destinazione.

§4.2. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio di scadenza, che viene indicato nelle **ore 17,00 del giorno 5 ottobre 2026**, anche se consegnate per il recapito prima della scadenza del termine medesimo, e gli eventuali assegni in esse contenuti saranno restituiti dal Liquidatore.

§4.3. Il Liquidatore non darà informazioni in ordine alle eventuali offerte presentate.

§5.

Il giorno **6 ottobre 2026 alle ore 12,00**, presso lo studio del Notaio, quest'ultimo procederà all'esame delle offerte pervenute, dando corso all'apertura delle buste.

§6.

In caso di unica offerta, la stessa potrà essere accettata, se pari o superiore al prezzo-base della vendita. Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione all'offerente, da parte del Notaio, tramite pec.

§7.

In caso di più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti comparsi ad **un'immediata gara sull'offerta più alta**, all'esito della quale sarà designato l'aggiudicatario provvisorio. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – da formularsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00). Se nessun offerente sarà comparso, prevarrà l'offerta più alta, sempre se superiore o pari al prezzo-base della vendita; nel caso di parità tra le offerte, prevarrà, nell'ordine: l'offerta che preveda un minor termine per la stipulazione del rogito; l'offerta corredata da una cauzione di importo maggiore; l'offerta presentata per prima. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita, mediante bonifico sullo stesso IBAN da cui l'offerente ha disposto il bonifico contenente la cauzione ovvero sul diverso IBAN indicato nell'offerta, non appena la Cancelleria avrà reso disponibile il mandato di pagamento sottoscritto dal Giudice delegato. Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione all'offerente, da parte del Notaio, tramite pec.

§8.

Entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ai sensi dei precedenti §§ 6 o 7, qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta – potrà presentare offerta migliorativa del 10% (dieci per cento) rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione – suscettibile di incameramento –, il 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "C.P. n. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l." oppure mediante bonifico bancario, da eseguire alle coordinate indicate al §4, con evidenza documentale dell'avvenuto addebito sul conto corrente dell'offerente in aumento. In tal caso, il

Notaio inviterà via pec il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso. Nella nuova gara – che, se del caso, si svolgerà nel giorno e nell'orario comunicati a mezzo pec dal Notaio, presso lo studio del Notaio – ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00). Alla fine della gara sull'offerta migliorativa si procederà all'aggiudicazione definitiva (salvo quanto stabilito dal §19.), con comunicazione via pec da parte del Notaio.

§9.

L'aggiudicatario definitivo, a pena di decadenza, dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione già prestata, non oltre la stipulazione del rogito di vendita, da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario al seguente IBAN: IT11H0200805340000104318295. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà, improrogabilmente, documentare l'eventuale possesso di requisiti per fruire di agevolazioni fiscali. L'aggiudicatario, al momento della stipulazione del rogito, dovrà corrispondere all'Advisor i compensi di cui al §3, lett. j).

§10.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sul lotto acquistato, le somme dovranno, comunque, essere erogate alla venditrice nel termine fissato per il pagamento. Sono a carico dell'acquirente le competenze notarili e tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al trasferimento della proprietà del bene (a titolo esemplificativo, IVA o imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, spese e onorari notarili, oneri di trascrizione e voltura), ivi compreso ogni onere per la cancellazione di gravami e qualsivoglia iscrizione o trascrizione pregiudizievole (ivi comprese ipoteche e pignoramenti). Il mancato pagamento del prezzo all'atto del rogito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

Si precisa che, come è noto, il Liquidatore, così come la società in concordato preventivo, non sono muniti di alcun potere di cancellazione delle ipoteche e/o di qualsivoglia iscrizione e trascrizione pregiudizievole, le quali, ove sussistenti, all'atto del rogito notarile potranno essere cancellate solo - a spese dell'acquirente - su base volontaria, con il consenso dell'iscrittore/trascrittore, salvo il caso in cui, nel frattempo, siano intervenuti effetti di inefficacia per legge. Ove l'iscrittore/trascrittore non presti gli opportuni assensi, l'acquirente provvederà autonomamente ad ottenerli, anche per eventuale via giudiziale, a propria cura e spese, esonerando integralmente il Liquidatore, la società e il concordato al riguardo, nei confronti dei quali, con la sottoscrizione del presente Regolamento, il Proponente/Acquirente dichiara ora per allora di non aver nulla a pretendere per qualsivoglia titolo o ragione connesso alle predette questioni di cancellazione.

§11.

Salvo l'esercizio del diritto insindacabile del Liquidatore di cui al §19, il rogito di vendita verrà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, termine – come ogni altro qui previsto – da intendersi a favore della parte venditrice. Il Notaio delegato ne informerà comunque la parte acquirente con preavviso scritto, a mezzo posta elettronica certificata al domicilio eletto nell'offerta, di 45 (quarantacinque) giorni. Dinanzi al Notaio si svolgerà la gara competitiva e sarà stipulata la compravendita; il compenso dovuto al Notaio, le spese, gli oneri, le imposte e le tasse inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a esclusivo carico dell'acquirente.

§12.

Nel caso di mancata stipulazione del contratto di compravendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ex art. 108 l.f.), l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità di essa, come sopra regolato. Nel caso, invece, di mancata stipulazione del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il concordato avrà diritto di incamerare la cauzione del 10% (dieci per cento), a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

§13.

Il Notaio curerà le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, il tutto a spese esclusive dell'acquirente. La cancellazione di ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole gravante sul bene (ivi comprese eventuali ipoteche e pignoramenti) è a cura e a spese esclusive dell'acquirente, che vi provvederà direttamente. Il Notaio compirà ogni ulteriore incombente, anche di carattere fiscale, necessario o conseguente al trasferimento della proprietà del bene.

§14.

Riscosso interamente il prezzo, ove ne ricorrano i presupposti, sarà richiesta al Giudice Delegato l'emissione del decreto "purgativo" delle formalità pregiudizievoli, ove cancellabili ex art. 108 l.f. Il Liquidatore darà pronta notizia dell'emissione del decreto all'acquirente; ogni attività, formalità e spesa necessaria per la concreta cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è a cura e a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

§15.

Degli esiti (positivi) della procedura competitiva il Liquidatore informerà, ex art. 107, comma 5, l.f., il Giudice Delegato e il Comitato dei creditori, nonché, ai sensi dell'art. 107, comma 3, l.f., i creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio.

§16.

Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'offerente nell'ambito della procedura di vendita sono e rimangono di proprietà della Liquidazione. Detti dati, 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 informarli degli specifici obblighi di riservatezza. I dati personali raccolti saranno trattati secondo i principi di liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza, mediante l'adozione delle misure previste dall'art. 32 del Regolamento UE 2016/679.

§17.

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. L'avviso, inoltre, verrà pubblicato su periodici locali, nonché su www.astegiudiziarie.it, su taluni primari portali immobiliari e sul quotidiano Il Messaggero. L'avviso rimarrà pubblicato per almeno 30 (trenta) giorni prima del giorno fissato quale termine di presentazione delle offerte.

§18.

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

§18.1 Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del lotto di interesse, comprese le eventuali spese per i consulenti.

§18.2 La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il contratto di compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

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

§19.

Il Liquidatore e, per esso, la società e il concordato, si riserva in ogni momento il diritto insindacabile di ritirare il bene dal mercato, sospendere e/o revocare e/o interrompere, in qualsiasi momento, le operazioni di vendita, modificare le condizioni e i termini di vendita. Il Liquidatore e, per esso, la società e il concordato, non ha alcun obbligo di accettare le Proposte formulate ed è libero di revocare, modificare e/o rinnovare la procedura di vendita anche durante il suo svolgimento e anche nel caso di presentazione di offerte, che non avranno alcun effetto vincolante né per il Liquidatore, né per la società, né per il concordato. Ne consegue che gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa

a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad altro titolo, espressamente rinunciandovi con la sottoscrizione del presente Regolamento.

Roma, 30 luglio 2026