

## FAC-SIMILE manifestazione di interesse ed NDA

Spett.le  
Tribunale di Roma  
Concordato Preventivo n. 52/2012  
Sapam Immobiliare S.r.l. in liquidazione  
c.a. Liquidatore giudiziale Dott. Leonardo Quagliata  
PEC: cp52.2012roma@pecfallimenti.it  
e p.c. COLDWELL BANKER COMMERCIAL  
REALTY ADVISORY S.p.A.  
Via Ludovisi, 35 - 00187 Roma

Anticipata per posta elettronica certificata all'indirizzo cp52.2012roma@pecfallimenti.it

Luogo, lì [•] 2026

**Oggetto: Manifestazione di interesse, istanza di ammissione alla procedura per la vendita del compendio immobiliare “Tre Fontane”, nonché accordo di riservatezza**

Egregio Liquidatore,

con riferimento al Concordato Preventivo n. 52/2012 – Sapam Immobiliare S.r.l. in liquidazione (di seguito, “SAPAM”), con la presente manifestiamo l’interesse non vincolante della nostra società, [•], iscritta alla CCIAA di [•] al n. REA [•], numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [•], C.F. e P.IVA n. [•], capitale sociale di € [•] i.v., a valutare la possibilità di acquistare il lotto unico di seguito indicato:

**Compendio immobiliare “Tre Fontane”** – lotto unico sito nel Comune di Roma, località EUR-Tre Fontane (Municipio VIII), tra Via Laurentina e Via Cristoforo Colombo, della superficie complessiva di circa mq 140.000,00 (circa 14 ettari), censito al Catasto del Comune di Roma al foglio 851, particelle 265 (seminativo, mq 140.325), 192 (seminativo, mq 800) oltre le particelle 266, 267 e 268 di categoria F/6, (di seguito, il “Compendio” e, con riguardo alla complessiva operazione di acquisto, la “Operazione”) nell’ambito della procedura di dismissione dei beni di proprietà della predetta SAPAM (la “Società”).

Ci dichiariamo consapevoli dell’avvenuta nomina di Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. (di seguito, “CBC”), quale advisor esclusivo della procedura di commercializzazione.

Per poter valutare l’opportunità di presentare una proposta irrevocabile di acquisto, richiediamo di effettuare una due diligence attraverso l’accesso alla documentazione rilevante, quale disponibile nella Data Room virtuale allestita dalla Procedura (di seguito, anche la “VDR”) ed allo scopo forniamo nostra domanda di partecipazione corredata dalla documentazione richiesta.

Le persone per le quali si richiede l’autorizzazione ad accedere alla VDR (e per le quali si chiede l’invio delle credenziali di accesso alla VDR) sono:

| Nome | Cognome | Società | Telefono | Indirizzo e-mail |
|------|---------|---------|----------|------------------|
|      |         |         |          |                  |
|      |         |         |          |                  |
|      |         |         |          |                  |
|      |         |         |          |                  |

Al fine di poter avere accesso alla VDR e di svolgere conseguentemente la due diligence finalizzata a valutare la possibilità di presentarVi una proposta irrevocabile di acquisto, la scrivente (di seguito anche “Soggetto Proponente”) s’impegna a rispettare i seguenti termini e condizioni riguardanti il trattamento delle informazioni e dati che saranno forniti.

1. Le informazioni ci saranno rese disponibili su base non esclusiva.
2. I seguenti termini avranno il significato appresso indicato:

**“Affiliata”** indica, con riferimento ad un soggetto di diritto, qualsiasi altro soggetto di diritto che, direttamente o indirettamente, controlla, è controllato da o è sotto il comune controllo del primo, o soggetti ad esso collegati. Ai fini della presente definizione: (i) il termine “controllo” ha il significato di cui all’art. 2359, commi 1 e 2, cod. civ.; (ii) la locuzione “soggetto di diritto” dev’essere interpretata con ampiezza, sì da includere ogni persona fisica e qualsivoglia ente o organismo, purché provvisto di personalità giuridica.

**“Informazioni Riservate”** indica: (i) tutte le informazioni di qualsivoglia natura (incluse, in via esemplificativa e non esaustiva, informazioni legali, societarie, aziendali, finanziarie, operative, amministrative, commerciali, economiche e di natura tecnica) riguardanti il Compendio, la Società o sue Affiliate, in qualunque modo (e tempo) le stesse siano comunicate o trasmesse, incluse note, analisi, report, memorandum, raccolte, studi, previsioni o altri documenti; (ii) ogni informazione relativa all’Operazione; (iii) ogni informazione relativa alla circostanza che le Informazioni Riservate siano rese o siano state rese disponibili al Soggetto Proponente e ai Rappresentanti (come di seguito definiti) del Soggetto Proponente; e (iv) ogni informazione in merito ai colloqui o alle negoziazioni relative alla prospettata Operazione o qualsiasi termine, condizione o altro fatto che si riferisca a tale possibile Operazione, incluso lo stato di essa.

**“Rappresentante”** indica, con riferimento al Soggetto Proponente o alle sue Affiliate, i rispettivi soci, amministratori, dirigenti, impiegati, rappresentanti o consulenti, procuratori, agenti.

3. Il Soggetto Proponente s’impegna a mantenere strettamente confidenziali le Informazioni Riservate e a non rivelarle, pubblicarle o in altro modo renderle disponibili, direttamente o indirettamente, ad altri, ad eccezione di quanto previsto agli articoli 5 e 10 che seguono, in qualsivoglia maniera, integralmente o soltanto in parte, senza il previo consenso del Liquidatore.
4. Il Soggetto Proponente s’impegna a non utilizzare le Informazioni Riservate per qualsiasi finalità diversa dalla valutazione dell’Operazione. In particolare, il Soggetto Proponente non farà uso delle Informazioni Riservate per perseguire scopi relativi alla propria attività o all’attività di altre persone o finalità concorrenziali rispetto a quelle della Società.
5. Fermo restando quanto sopra, il Soggetto Proponente potrà rivelare le Informazioni Riservate a: (i) coloro, tra i suoi Rappresentanti, che siano direttamente coinvolti nella valutazione dell’Operazione; (ii) agli Istituti di credito finanziatori dell’Operazione (“Istituti” o “Istituto”). Il Soggetto Proponente s’impegna ad assicurare che ciascuno dei suoi Rappresentanti e degli Istituti, a cui le Informazioni Riservate siano state comunicate, venga reso edotto della natura riservata di esse e s’impegna, altresì, ad impartire istruzioni a ciascuno di costoro affinché rispetti le condizioni di cui al presente documento, come se tale Rappresentante o Istituto fosse parte di esso. Il Soggetto Proponente assicura che i Rappresentanti e gli Istituti faranno uso delle Informazioni Riservate esclusivamente al fine della valutazione e negoziazione dell’Operazione. Il Soggetto Proponente riconosce espressamente che sarà

ritenuto responsabile per ogni violazione dei termini di cui al presente documento da parte di chiunque a cui le Informazioni Riservate siano state comunicate.

6. La definizione “Informazioni Riservate” non include informazioni che:

(i) siano o divengano di pubblico dominio, purché non in conseguenza della violazione delle obbligazioni di cui al presente documento da parte del Soggetto Proponente o dei suoi Rappresentanti o degli Istituti;

(ii) fossero conosciute dal Soggetto Proponente o dai suoi Rappresentanti o dai Terzi Investitori in via non riservata già prima di essere fornite dalla Società.

7. Il Soggetto Proponente s’impegna a manlevare la Società da ogni danno derivante da qualsivoglia violazione delle condizioni di cui al presente documento, anche da parte delle sue Affiliate o dei suoi Rappresentanti o degli Istituti, ai quali le Informazioni Riservate siano state comunicate. Pertanto, la Società potrà attivare i rimedi del caso, in relazione ad ogni concreta o minacciata violazione delle obbligazioni di cui al presente documento.

8. Nel caso di richiesta da parte del Liquidatore, il Soggetto Proponente s’impegna a restituire o distruggere prontamente, a sue spese, tutte le Informazioni Riservate in suo possesso o in possesso dei suoi Rappresentanti o degli Istituti, e a distruggere prontamente ogni analisi, nota previsionale, studio, o altro documento, relazione o altro scritto basato interamente o in parte su qualsivoglia delle Informazioni Riservate. Le previsioni del presente articolo 8 si applicano anche ai database nei limiti di quanto sia tecnicamente possibile.

9. Il Soggetto Proponente riconosce il diritto del Liquidatore di determinare, a propria discrezione, quali informazioni ritenga di voler rivelare e rendere disponibili.

10. In deroga a qualsivoglia diversa disposizione contenuta nel presente documento, nel caso in cui il Soggetto Proponente sia obbligato a rivelare qualsiasi Informazione Riservata ai sensi di disposizioni legislative o regolamentari, provvedimenti giudiziali o ordini amministrativi, il Soggetto Proponente, nei limiti di quanto consentito dalla legge, fornirà prontamente al Liquidatore la relativa comunicazione scritta in modo che questi possa adottare ogni conseguente misura. In ogni caso, il Soggetto Proponente potrà rivelare soltanto quelle parti delle Informazioni Riservate che, sulla base di quanto indicato dagli advisor legali appositamente consultati, siano strettamente richieste e farà tutto quanto in proprio potere per assicurare che tutte le Informazioni Riservate così rivelate siano mantenute confidenziali.

11. Il Soggetto Proponente prende atto e accetta che la Società e il Liquidatore (e l’advisor della procedura di commercializzazione, Realty Advisory S.p.A. – Coldwell Banker Commercial: di seguito, “Advisor”), per quanto di loro competenza, non prestano alcuna garanzia (espressa o implicita) in relazione alla completezza ed esattezza delle Informazioni Riservate o di altre informazioni che saranno comunicate in relazione all’Operazione. Il Soggetto Proponente dichiara che né la Società né il Liquidatore né l’Advisor saranno considerati responsabili per eventuali omissioni o inesattezze contenute nelle Informazioni Riservate né saranno tenuti a fornire al Soggetto Proponente ulteriori Informazioni Riservate, o a garantirne la modifica, correzione e aggiornamento.

12. Il Soggetto Proponente riconosce espressamente che qualunque valutazione derivante dall’analisi delle Informazioni Riservate sarà compiuta sotto la sua esclusiva responsabilità.

13. Qualsiasi modifica o variazione alle obbligazioni nascenti dal presente documento non sarà valida e/o vincolante, ove essa non risulti approvata per iscritto dal Liquidatore. Inoltre, il ritardo o il mancato esercizio di un diritto e/o facoltà riconosciuta al Liquidatore sulla base del presente documento non costituirà una rinuncia a tale diritto e/o facoltà né lo costituirà l'eventuale esercizio parziale del diritto e/o facoltà spettantegli.
14. Qualora una previsione del presente documento sia o diventi invalida, inefficace o non azionabile, tale circostanza non avrà alcuna incidenza su, e non pregiudicherà in alcun modo la, validità ed efficacia delle altre pattuizioni. In tal caso, il Soggetto Proponente e il Liquidatore s'impegnano a concordare in buona fede e a sostituire l'eventuale pattuizione invalida o inefficace con altra valida ed efficace che consegua, quanto più possibile, gli stessi risultati e il comune intento.
15. Il Soggetto Proponente s'impegna a trattare le Informazioni Riservate in conformità alle previsioni del decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato e integrato di volta in volta, assicurando l'osservanza di tutte le sue previsioni e i relativi obblighi di natura civile e penale.

Ci impegniamo altresì, nel caso di acquisto del Compendio da parte della scrivente società o suoi aventi causa, successori, soggetti da essa controllata e/o collegata od a cui questa abbia segnalato l'affare, a riconoscere alla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. per l'intermediazione svolta, una somma pari all'1,5% (unovirgolacinqueper cento) oltre Iva calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione ad un valore compreso tra € 1.000.000,00 ed € 3.000.000,00, e pari all'1% (unoper cento) oltre Iva, calcolata sul prezzo di compravendita, in caso di alienazione ad un valore superiore ad € 3.000.000,00; la percentuale applicabile è determinata in funzione della fascia in cui ricade il prezzo di compravendita ed è calcolata sull'intero importo del medesimo.

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 dalla nostra società o suoi aventi causa, successori, soggetti da essa controllata e/o collegata od a cui questa abbia segnalato l'affare, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15 gg. (quindici) dalla data di fattura stessa.

Quanto indicato nei punti precedenti ha durata ed efficacia di 2 anni dalla data della sua sottoscrizione.

16. Tutti gli obblighi nascenti dal presente documento sono assunti dal Soggetto Proponente in proprio, nonché per conto delle sue Affiliate, dei suoi Rappresentanti e degli Istituti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 cod. civ.

Quanto contenuto nel presente documento è regolato e dev'essere interpretato ai sensi della legge italiana. Tutte le controversie che dovessero nascere, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, e/o di eventuali patti esecutivi, modificativi e/o integrativi dello stesso saranno devolute alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

\*\*\*

---

[•], [•] data

[Sottoscrizione]