

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI DI SAPAM IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ. C.P. 52/2012 (aggiornato al 2.9.2022)**

**ART. 1)** Diverse società del Gruppo Acqua Marcia Spa hanno presentato domanda di concordato preventivo presso il Tribunale di Roma ai sensi dell'articolo 161 VI Comma della Legge Fallimentare depositando altresì, nei termini concessi dal Tribunale, la proposta di concordato ed il piano di concordato. Il Tribunale di Roma con vari provvedimenti ha ammesso alla procedura di concordato preventivo le società del Gruppo con la contestuale nomina dei commissari giudiziari. In particolare, con decreto del 5 luglio 2013 il Tribunale di Roma ha ammesso la Sapam Immobiliare s.r.l. alla procedura di concordato preventivo, nominando commissario giudiziale l'avv. Carlo Felice Giampaolino.

Con successivo decreto del 5 marzo 2014 il Tribunale di Roma ha omologato la proposta concordataria di Sapam Immobiliare s.r.l., nominando liquidatore giudiziale il dott. Leonardo Quagliata.

Il piano concordatario prevede la liquidazione dell'intero patrimonio sociale, in gran parte costituito da immobili (terreni e fabbricati) ubicati in Roma, Tivoli, Verona, Lecco, Alessandria, ed è sintetizzato nel prospetto che segue:

<u>descrizione</u>	<u>Valore contabile</u> <u>al 21.09.2012</u>	<u>Valore stimato di</u> <u>realizzo in proposta</u>
Disponibilità di cassa e banca	168.380	250.661
Crediti commerciali (preliminare Edil Company srl)	419.847	419.847
Crediti infragruppo (consolidato fiscale)	25.188	17.127
Crediti tributari (irap)	50.683	50.683
Partecipazione 32,34 % in Tecnocittà s.p.a.	1.257.833	zero
Terreno edificabile in Roma zona Eur - Tre Fontane	7.090.158	14.170.817
Terreni non edificabili in Tivoli	0	0

<u>descrizione</u>	<u>Valore contabile</u> <u>al 21.09.2012</u>	<u>Valore stimato di</u> <u>realizzo in proposta</u>
Fabbricati in Margara (Fubine - Alessandria)	313.000	313.000
Fabbricati in Verona loc. Quadrante Europa Cons. ZAI	920.000	920.000
Fabbricati in Lecco	581.000	786.000
<i>Totale terreni e fabbricati</i>	<i>8.904.158</i>	<i>16.189.817</i>
Risconti attivi	175	0
<i>Totale attivo patrimoniale</i>	<i>10.826.264</i>	<i>16.928.135</i>

Il presente regolamento è redatto in conformità con le modalità di vendita stabilite nel suddetto decreto di omologa.

Il liquidatore giudiziale, in esecuzione della proposta di concordato di Sapam Immobiliare ed in conformità con le modalità, i termini e le condizioni del presente regolamento, intende procedere alla cessione dei beni (immobili<sup>1</sup> e partecipazione), con le modalità indicate nel presente regolamento (il "Regolamento").

Il portafoglio immobiliare e la partecipazione azionaria in Tecnocittà s.p.a., oggetto di dismissione, sono descritti sul sito [www.acquamarcia.it](http://www.acquamarcia.it) [entrando nel sotto menù "elenco beni" → "elenco beni delle società omologate" si accede alla descrizione dei beni di proprietà della Sapam Immobiliare in Roma, Tivoli, Lecco, Margara-Fubine (AL), Verona]. Le cessioni di tali beni avverranno ai sensi del Decreto Legislativo 12 Settembre 2007 n. 169, con autorizzazione alla stipula da

---

<sup>1</sup> Si precisa che per gli immobili oggetto di contratto preliminare di compravendita pendente alla data di apertura del concordato la Liquidatela deve procedere, in forza di essi, alla stipulazione dei contratti definitivi e provvedere all'incasso dei rispettivi saldi prezzo (vedasi **allegato 2** al Regolamento). Ove i promittenti acquirenti contestino l'obbligo di stipulazione del contratto definitivo e la legittimità di tale loro pretesa sia definitivamente accertata (ovvero ove sia accertata la loro impossidenza), la Liquidatela, dopo essersi sciolta dal preliminare, porrà in vendita *ex novo* il cespite, secondo i valori periziati da Hamptons International con pubblica procedura competitiva. La descritta scelta liquidatoria è dovuta al fatto che tali contratti preliminari risultano pendenti alla data della proposta (e da essi la società non si è sciolta), ma, soprattutto, al fatto che il valore commerciale stimato per i cespiti oggetto di preliminare di compravendita (indicato dalla Debitrice, confermato dal Professionista Attestatore e dal Commissario Giudiziale), è significativamente inferiore ai prezzi pattuiti.

parte degli Organi della Procedura.

Il Liquidatore giudiziale si riserva in ogni momento e sino all'atto definitivo la facoltà di apportare al Regolamento integrazioni e/o modifiche che si dovessero rendere necessarie in conseguenza di provvedimenti dell'autorità giudiziaria od amministrativa, o di altri eventi al momento non previsti. Tali integrazioni e/o modifiche saranno rese disponibili nella "*virtual data room*".

La Procedura regolata dal presente Regolamento è articolata nelle seguenti fasi:

1. FASE I: Manifestazione di interesse;
2. FASE II: Svolgimento delle attività di "due diligence" (accesso alla "*virtual data room*");
3. FASE III: Proposta Vincolante di Acquisto.

È possibile presentare Proposta Vincolante di Acquisto dando per eseguite le fasi I e II.

Dall'anno 2017, a seguito della cessazione del servizio reso dalla Direzione Generale del Gruppo Acqua Marcia e della nomina dell'advisor (Realty Advisory spa, esclusivista per l'Italia del marchio Coldwell Banker Commercial, pec [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it), d'ora in avanti per brevità CBC o Advisor), incaricata della gestione della *virtual data room* e dei relativi accessi è CBC.

**ART. 2)** Coloro che intendono partecipare alla Procedura (i "Soggetti Interessati") devono presentare una richiesta di ammissione alla Procedura riguardante beni immobili (la "Istanza") che, siglata e firmata da persona munita dei necessari poteri, dovrà essere inviata a mezzo posta certificata ai seguenti indirizzi pec:

- [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it)
- [cp52.2012roma@pecfallimenti.it](mailto:cp52.2012roma@pecfallimenti.it)

**ART. 3)** La **Fase II** prevedrà l'accesso da parte dei Soggetti Interessati alla data room virtuale (la "*virtual data room*"), per consentire a questi ultimi di effettuare gli approfondimenti, studi e analisi dei dati messi a disposizione al fine di poter valutare l'eventuale predisposizione di una proposta irrevocabile e cauzionata per l'acquisto, di tutto o parte, del Portafoglio Immobiliare ("l'Operazione").

La documentazione inerente al Portafoglio Immobiliare sarà messa a disposizione dei Soggetti Interessati in formato elettronico presso la *virtual data room* che sarà accessibile all'indirizzo internet dedicato che sarà comunicato dal Soggetto interessato.

I documenti disponibili in Virtual Data Room sono in lingua italiana e non saranno fornite traduzioni da e/o in italiano, né fotocopie dei documenti.

Durante la Due Diligence, i Soggetti Interessati che necessitino di chiarimenti relativamente alla documentazione presente nella *virtual data room*, saranno tenuti a inoltrare formale richiesta per iscritto attraverso l'invio di mail agli indirizzi pec:

- [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it)

- [cp52.2012roma@pecfallimenti.it](mailto:cp52.2012roma@pecfallimenti.it)

Le richieste di chiarimento, così come le risposte alle stesse, dovranno essere redatte in lingua italiana.

Le eventuali risposte alle richieste di chiarimenti saranno fornite nei tempi tecnici necessari, compatibilmente con la disponibilità delle informazioni, fermo il diritto della società cedente di non dare seguito alle richieste di chiarimento a suo esclusivo insindacabile giudizio.

Durante la Due Diligence, i Soggetti Interessati che intendano effettuare un sopralluogo degli Immobili dovranno richiederlo per iscritto, con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo, corredato di relativo documento di riconoscimento, delle persone incaricate, che non potranno essere in numero superiore a tre per sopralluogo (la "Richiesta di Sopralluogo"), in modo da consentire l'adozione delle misure necessarie per procedere ad un accesso organizzato. Fermo il diritto della Società di non dare seguito alle richieste a suo esclusivo insindacabile giudizio, le eventuali risposte alle richieste di sopralluogo verranno fornite nei tempi tecnici necessari.

**ART. 4)** I Soggetti Interessati a rendersi acquirenti dei beni immobili in portafoglio della suddetta società, salvo quanto infra precisato all'art. 7 bis del presente Regolamento, dovranno presentare una Proposta irrevocabile d'acquisto cauzionata avente ad oggetto uno o più beni (la "Proposta

Vincolante di Acquisto"), secondo il *format* disponibile nella *virtual data room* che, siglata e firmata da persona munita dei necessari poteri, dovrà essere inviata in formato cartaceo, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo del **Notaio designato** per la procedura di vendita (Notaio dott. Francesco Rizzuti con studio in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 251, telefono 06-68194211, fax 06-68300238) e con firma digitale a mezzo p.e.c. agli indirizzi:

*cp52.2012roma@pecfallimenti.it*

*francesco.rizzuti@postacertificata.notariato.it* (indirizzo di posta elettronica certificata del **Notaio designato** per le operazioni di vendita<sup>2</sup>, dott. Francesco Rizzuti, con studio in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 251, telefono 06-68194211, fax 06-68300238, indirizzo di posta elettronica ordinaria *frizzuti@notariato.it*).

La Proposta di Acquisto, per quanto riguarda i beni immobili, dovrà indicare un Prezzo non inferiore al Valore di realizzo stimato nell'ottobre 2013 da Hamptons International (vedasi **allegato doc. 1** al Regolamento) ovvero, se differente, a quello indicato nell'ultimo avviso di vendita. La proposta dovrà essere ferma e irrevocabile fino al perfezionamento della vendita.

Nel caso di interesse all'acquisto di più beni si dovrà predisporre una proposta irrevocabile per ogni bene.

Ciascuna proposta dovrà essere intestata a c.p. 52/2012 Sapam Immobiliare S.r.l. in liquidazione e dovrà essere accompagnata da idonea cauzione intestata alla predetta società (pari al 10% del corrispettivo offerto, oltre IVA se dovuta; vedi infra).

Le proposte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data della gara.

In caso di offerta "per persona da nominare", la dichiarazione del nominativo della persona per la quale l'offerente ha fatto l'offerta deve essere depositata presso lo studio del Notaio delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà

---

<sup>2</sup> Ad eccezione delle unità immobiliari in Lecco, per le quali il "*Notaio Banditore incaricato*" è il notaio dott.ssa Anna Giuffrida con studio in Roma Viale del Vignola 3, come meglio precisato nel successivo art. 7 BIS.

definitiva nei confronti dell'offerente che ha presentato l'offerta.

La proposta di acquisto irrevocabile, come sopra formulata, dovrà pervenire, entro il termine stabilito nell'avviso di vendita, con firma digitale a mezzo p.e.c. agli indirizzi cp52.2012roma@pecfallimenti.it e francesco.rizzuti@postacertificata.notariato.it, nonché in formato cartaceo, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, all'indirizzo del **Notaio designato** per la procedura di vendita (Notaio dott. Francesco Rizzuti con studio in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 251, telefono 06-68194211, fax 06-68300238), completa di:

- cauzione;
- carta d'identità del firmatario la Proposta;
- certificato della Camera di Commercio, o ente straniero equivalente, presso il quale è iscritto l'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, nonché dei membri del collegio sindacale o del comitato di sorveglianza;
- copia autentica della o delle delibere sociali che abbiano attribuito al/ai Soggetto/i firmatario/ri la Proposta di Acquisto irrevocabile il potere necessario a presentare la stessa in nome e per conto del/dei Proponente/i, con certificazione sottoscritta dal legale rappresentante *pro-tempore* attestante che tali poteri sono tuttora in vigore e non sono stati revocati o modificati. In caso di Proponenti esteri, tutti i poteri necessari dovranno essere muniti di autentica notarile o equivalente, a sua volta accompagnata da apostille ove necessaria secondo la legislazione applicabile.

Tutti i documenti in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione giurata in italiano.

Fin da ora si evidenzia e si precisa che 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 corrispettivo della compravendita sarà pagato come segue:

- (i) un importo pari al 10% del corrispettivo, oltre IVA se dovuta, dovrà essere versato simultaneamente alla Proposta a mezzo assegno circolare che sarà tenuto in deposito dalla società proprietaria del bene ed imputato a caparra confirmatoria alla presentazione della Proposta e ad acconto prezzo in caso di stipula del contratto di compravendita. Il versamento cauzionale del 10% potrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 104318295 intestato a Concordato Preventivo n. 52/2012, presso UNICREDIT S.p.A., Agenzia 30090 Roma Ambienti Giudiziari di Roma, Viale Giulio Cesare 54/c, IBAN IT 11 H 02008 05340 000104318295, oppure sostituito dalla presentazione di una cauzione a prima richiesta, con esclusione dal beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, emessa da primario istituto di credito e valida per tutta la durata di efficacia dell'offerta;
- (ii) il saldo, oltre IVA e imposte di legge, dovrà essere versato dall'Aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione a titolo definitivo della Gara svolta dinanzi al Notaio designato (entro i successivi 15 giorni, accertato il buon fine del pagamento del saldo prezzo, sarà eseguito il rogito notarile di compravendita);
- (iii) resteranno ad esclusivo carico dell'Acquirente le competenze notarili e tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al trasferimento della proprietà degli Immobili, ivi compreso ogni onere per la cancellazione di gravami e qualsivoglia iscrizione o trascrizione pregiudizievole (come meglio precisato nel successivo articolo 7). In caso di vendita, l'immobile dovrà essere dotato di attestato di prestazione energetica prima della stipula dell'atto di trasferimento. Le spese per la predisposizione di tale attestato sono a carico dell'aggiudicatario.

La prima gara dinanzi al Notaio designato avverrà avendo come prezzo base quello stimato (per

gli immobili vedasi l'all. 1 al Regolamento) ovvero, se superiore, il prezzo della proposta irrevocabile più alta.

Le gare successive alla prima avverranno al prezzo di volta in volta stabilito dal Liquidatore giudiziale.

**ART. 5)** Ogni gara sarà preceduta da adeguata pubblicità a livello locale e nazionale, mediante avviso di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché per tre volte su quotidiani a tiratura locale della provincia ove insiste il bene da vendere e, ove ritenuto necessario, per due volte su quotidiani a tiratura nazionale (Il Sole 24 Ore e Corriere della Sera, salvo altri), con pubblicazione dell'avviso in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 30 giorni prima del giorno fissato quale termine di presentazione delle offerte. Infine, onde assicurare la massima informazione e partecipazione alla procedura competitiva, potranno essere utilizzati i servizi di pubblicità offerti dall'Advisor CBC e da Aste Giudiziarie In linea s.p.a. che consentono di dare maggiore visibilità agli assets da vendere.

**ART. 6)** Nel caso di più Proposte di Acquisto aventi ad oggetto i medesimi beni, regolarmente presentate nei modi e termini stabiliti, si svolgerà dinanzi al Notaio designato una gara competitiva prendendo come prezzo base della gara quello della Proposta di Acquisto più alta; con rilancio minimo del 5% del prezzo base di gara.

Ove nel termine assegnato non pervenissero proposte ritenute idonee (prezzo offerto almeno pari al prezzo base di gara), sarà stabilito dal Liquidatore Giudiziale un nuovo prezzo base, sarà assegnato un nuovo termine di presentazione delle Proposte e sarà svolta una nuova pubblicità (a livello locale e nazionale), con eventuale gara dinanzi al Notaio designato.

I ribassi del prezzo base potranno proseguire fino al perfezionamento della procedura di vendita, la quale, per insindacabile giudizio del Liquidatore giudiziale, potrà in qualunque momento essere sospesa, interrotta o modificata (vedasi successivo art. 7).

Le cauzioni versate dai Proponenti non aggiudicatari saranno restituite al termine delle

operazioni di gara.

**ART. 7)** Il Liquidatore giudiziale del c.p. 52/2012 di Sapam Immobiliare Srl in liq. e, per esso, la Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p., 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 giudiziale del c.p. 52/2012 di Sapam Immobiliare Srl in liq. e, per esso, la Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p., 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.

Si precisa che sia la presentazione di regolari offerte, sia l'eventuale aggiudicazione del bene all'esito della gara competitiva, non producono alcun obbligo a vendere né per il Liquidatore giudiziale, né per la Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p..

Si precisa altresì che – ai sensi del coordinato disposto degli articoli 182 e 107 c. 4 l.fall. – qualora prima della stipulazione dell'atto di compravendita dovesse riceversi una formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione, in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Si precisa altresì che, come è noto, il Liquidatore giudiziale, 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,

esonero integralmente il Liquidatore giudiziale 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.

**ART. 7 BIS) A partire dalla (quinta) gara (inclusa), tenuta il 28 gennaio 2016**, a parziale modificazione del *regolamento di vendita*, le unità immobiliari (sia quelle libere *ab origine*, sia quelle con preliminari definitivamente risolti in data 16 luglio 2015) possono essere poste in vendita con il sistema delle offerte libere e gara competitiva notarile, con prezzo base di gara pari al prezzo dell'offerta più alta; riservandosi la liquidatela, all'esito della gara, il potere insindacabile di alienare il bene all'offerente il prezzo maggiore, sempre previo parere favorevole del Commissario Giudiziale e autorizzazione del Comitato dei Creditori.

**Per le unità immobiliari in VERONA, analogamente a quanto previsto per le unità immobiliari in LECCO**, stante la possibilità concreta di vendere a soggetti economici ivi domiciliati, sia gli uffici, sia i locali "*deposito – magazzino*", è previsto che la gara possa altresì svolgersi mediante il sistema della Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)), avvalendosi del Notaio Banditore incaricato, Dott.ssa Anna Giuffrida, con studio in Roma, Viale del Vignola n. 3.

In tal caso, l'atto finale di vendita potrà essere sottoscritto presso detto studio notarile, ovvero presso uno dei Notai Periferici presenti su tutto il territorio Nazionale (ed individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) sotto la Voce RAN - Rete Aste Notarili - Elenco Notai) presso i quali sia stata presentata l'offerta risultata vincitrice, redatto nella forma di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate separatamente che resterà a Raccolta ed in deposito presso il Notaio Banditore che autenticcherà l'ultima delle firme, ovvero, tramite atto notarile informatico, sottoscritto contestualmente sia pure a distanza, con firma grafometrica, ove ne ricorrano condizioni e presupposti. Il prezzo minimo da offrire per gli immobili in VERONA, Via Sommacampagna, è:

**LOTTO 1** composto dalla seguente unità immobiliare:

l'unità immobiliare uso Ufficio Cat. A/10, mq 324, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318, p.la 499 sub 106,

**prezzo minimo da offrire per il LOTTO 1 € 111.594,00**

**LOTTO 2** composto dalle seguenti sette unità immobiliari:

1. unità immobiliare uso Ufficio Cat. A/10, mq. 324, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318, p.la 499 sub 18;
2. unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 24, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 124;
3. unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 24, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 125;
4. unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 25, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 126;
5. l'unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 25, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 127;
6. l'unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 24, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 128;
7. unità immobiliare "deposito – magazzino" Cat. C/2, mq 24, identificata al Catasto Fabbricati di Verona, alla Via Sommacampagna, Fg. 318 p.la 499 sub 129,

**prezzo minimo da offrire per il LOTTO 2 € 120.000,00** (di cui € 111.594,00 da riferirsi all'unità immobiliare cat. A/10 ed il residuo, *pro quota*, alle restanti sei unità immobiliari componenti il lotto in questione);

riservandosi la liquidatela, all'esito della gara, il potere insindacabile di alienare il bene all'offerente il prezzo maggiore, sempre previo parere favorevole del Commissario Giudiziale e autorizzazione del Comitato dei Creditori.

**A. (ex 4).** L'esperimento della vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara avverrà - nel giorno e nell'orario indicati nell'avviso di vendita - avanti il **notaio Dottoressa Anna Giuffrida (il**

**Notaio Banditore incaricato**), con studio in Roma, viale del Vignola, 3, tel. 06 3207041 - fax 06 3220214 - e-mail: [agiuffrida@notariato.it](mailto:agiuffrida@notariato.it), mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)). In caso di impedimento il notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

**B. (ex 5).** Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Banditore incaricato, in Roma, viale del Vignola, 3, o presso uno dei Notai Periferici presenti su tutto il territorio nazionale individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) (sezione RAN - elenco notai), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità e, in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Detto termine e orario finale (ore 12,00 del giorno lavorativo – escluso il sabato – precedente la data fissata per la vendita) di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. L'eventuale recapito tramite servizi postali ordinari dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

**C. (ex 6).** Le operazioni di gara si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'avviso di vendita: l'apertura dei plichi contenenti le offerte di acquisto e le successive operazioni d'asta si

svolgeranno senza soluzione di continuità.

**D. (ex 7).** L'espletamento della gara avverrà per fasi successive, quindi mediante il preventivo raggruppamento delle offerte riguardanti ogni lotto ed il loro successivo esame e confronto.

Nell'avviso di vendita, da pubblicare ai sensi dell'art. 5, sarà precisato il prezzo base di gara di ogni lotto, ove previsto.

Per gli immobili in VERONA, innanzi individuati, le offerte dovranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base di gara sopra indicato e le eventuali offerte formulate in ribasso saranno considerate invalide ai fini della gara.

Si ricorda in ogni caso che, ai sensi del precedente art. 7, il Liquidatore Giudiziale e la Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p. non hanno alcun obbligo di accettare le Proposte formulate e sono liberi di revocare, modificare e/o rinnovare la Procedura di Vendita, anche durante il suo svolgimento.

Sia la presentazione di regolari offerte, sia l'eventuale aggiudicazione del bene all'esito della gara competitiva, non producono alcun obbligo a vendere né per il Liquidatore Giudiziale, né per la Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p..

Nell'esame delle offerte riguardanti ogni lotto si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori al 5% (cinque per cento) del prezzo base di gara. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di gara redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

A parità di prezzo offerto, prevarrà l'offerta riguardante più lotti.

**E. (ex 8).** Le offerte, da intendersi irrevocabili, possono essere depositate in formato cartaceo presso il Notaio Banditore incaricato ovvero in formato digitale.

#### **Offerta in formato cartaceo**

Le offerte in formato cartaceo devono essere redatte, a pena di esclusione, con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in un plico che dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su tutti i lembi di chiusura;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura "*offerta segreta e documenti per la partecipazione alla gara del giorno \_\_\_ per l'immobile denominato "LOTTO N. ...." – Concordato Preventivo n. 52/2012 Sapam Immobiliare s.r.l. in liq.*";
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
  - o la domanda di partecipazione all'asta, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente, un indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere ogni comunicazione afferente la partecipazione all'esperimento di vendita in questione; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante, un indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere ogni comunicazione afferente la partecipazione all'esperimento di vendita in questione;
  - o il presente regolamento sottoscritto in ogni pagina per accettazione di quanto in esso stabilito;
  - o la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione secondo le modalità precisate al

successivo punto F. (ex 9);

- l'offerta, che sarà, a pena di esclusione, contenuta in busta chiusa e controfirmata dall'offerente su tutti i lembi di chiusura della busta, contenente la dicitura **"offerta segreta di acquisto, per la partecipazione all'asta del giorno \_\_\_\_\_ per l'immobile denominato "LOTTO N. ...." - Concordato Preventivo n. 52/2012 Sapam Immobiliare s.r.l. in liq."**. In ogni caso, l'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. L'offerta dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta dovrà, altresì indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto del lotto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata da un rappresentante legale del soggetto offerente. Tale documento non è richiesto in ipotesi di offerente società con amministratore unico. In ipotesi di consiglio di amministrazione occorre la prova dei poteri dell'amministratore che sottoscrive l'offerta);
- valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto

offerente).

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo potrà utilizzarsi il modulo "Proposta Vincolante di Acquisto", secondo il *format* disponibile nella *data room virtuale*, da compilare e integrare con i dati sopra indicati.

### **Offerta in formato digitale**

L'offerta in formato digitale deve essere consegnata ad un Notaio Periferico individuato nell'Elenco Notai Sezione RAN del sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

L'offerta in formato digitale deve rispettare tutte le condizioni e modalità sopra indicate per l'offerta in formato cartaceo, incluso l'eventuale utilizzo del modulo "Proposta Vincolante di Acquisto", secondo il *format* disponibile nella *data room virtuale*. Detto modulo, una volta compilato e integrato dei dati sopra indicati (vedasi *Offerta in formato cartaceo*), deve essere salvato in formato pdf e firmato digitalmente dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente non sia dotato di firma digitale l'offerta potrà essere firmata manualmente dinanzi al Notaio Periferico il quale provvederà ad inserirla pdf nel sistema RAN con applicazione delle doppie chiavi di cifra che garantiranno la segretezza del file fino al momento, stabilito dall'avviso di gara, di apertura di tutte le offerte da parte del Notaio Banditore incaricato. Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà eventualmente ricevere il supporto dello studio notarile periferico presso il quale avverrà la registrazione del soggetto. Le offerte digitali non potranno in nessun caso superare il peso di 3 MB.

\*

In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nominativo della persona per la quale il procuratore ha fatto l'offerta deve essere depositata presso lo studio del Notaio delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

\*

**Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

**F. (ex 9).** La cauzione da costituire in favore del " **Concordato Preventivo n. 52/2012 Sapam Immobiliare s.r.l. in liq.**" sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base di gara. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta, previa inserimento nel relativo plico, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del " **Concordato Preventivo n. 52/2012 Sapam Immobiliare s.r.l. in liq.**", oppure mediante allegazione all'offerta, previa inserimento nel relativo plico, del documento bancario originale attestante l'avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il codice identificativo del bonifico, sul conto corrente bancario intestato al " **Concordato Preventivo n. 52/2012 Sapam Immobiliare s.r.l. in liq.**", distinto con il codice IBAN: IT 11 H 02008 05340 000104318295.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara.

Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di quindici giorni, decorrenti dalla data della gara.

Ove, per insindacabile scelta del Liquidatore giudiziale, il bene aggiudicato non sia venduto all'aggiudicatario, la cauzione sarà resa al soggetto aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario, in caso di vendita del bene all'aggiudicatario stesso, verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

**G. (ex 10).** Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per

come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

**H. (ex 11).** Il Notaio Banditore incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà 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 Regolamento, della presenza di offerte di acquisto per ogni lotto, delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, di ogni lotto. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole della gara, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura della Procedura, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

Il verbale di gara non ha valore di contratto e non obbliga in alcun modo il Liquidatore giudiziale del c.p. 52/2012 di Sapam Immobiliare srl in liq. e, per esso, Sapam Immobiliare srl in liq., alla vendita del bene aggiudicato.

Si precisa che – ai sensi del coordinato disposto degli articoli 182 e 107 c. 4 l.fall. – qualora prima della stipulazione dell'atto di compravendita dovesse riceversi una formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione, in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della eventuale stipula dell'atto di trasferimento avanti il notaio incaricato, che verrà effettuato secondo le modalità sopra descritte.

Le competenze notarili, le imposte, i tributi e/o diritti e spese inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione, incluso il compenso provvigionale dovuto all'Advisor (pari al 3% oltre iva sul

prezzo di vendita), sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

**I. (ex 12).** Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data della gara.

**L. (ex 14).** In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato, secondo le modalità sopra indicate innanzi al Notaio Banditore incaricato, e/o al Notaio Periferico che abbia ricevuto l'offerta risultata vincente, entro quarantacinque giorni dalla data dell'aggiudicazione a titolo definitivo, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo posta elettronica certificata da inviare almeno dieci giorni prima della data fissata per il contratto di compravendita. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto precedente I. (ex 12). Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova gara, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

**ART. 8)** Qualora, a seguito dell'accettazione della Proposta, il Soggetto Interessato si rendesse inadempiente all'obbligo di pagamento del saldo prezzo nel termine di cui all'art. 4, la Società potrà procedere alla risoluzione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e avrà il diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

**ART. 9)** Tutti i documenti contrattuali sono e saranno predisposti in lingua italiana e saranno disciplinati dalla legge italiana.

**ART. 10)** Fermo restando che tutte le comunicazioni e la relativa documentazione dovranno essere inviate agli indirizzi indicati al precedente artt. 2, 4 e 7.BIS, ai fini del rispetto dei termini previsti dal presente Regolamento, qualsiasi comunicazione si intenderà validamente

effettuata al momento in cui il mittente abbia ricevuto conferma da parte del destinatario della corretta e completa trasmissione.

Ogni comunicazione dovrà essere inviata ai seguenti indirizzi:

- (i) quanto ai Soggetti Interessati all'Acquisto dei beni, agli indirizzi p.e.c. che saranno da essi stessi comunicati con l'Istanza di accesso alla "virtual data room" ovvero con la proposta irrevocabile di acquisto;
- (ii) quanto al Soggetto Venditore Sapam Immobiliare S.r.l. in liq. in c.p. 52/2012:  
agli indirizzi p.e.c.:
  - cp52.2012roma@pecfallimenti.it
  - francesco.rizzuti@postacertificata.notariato.it (indirizzo p.e.c. del Notaio designato dott. Francesco Rizzuti di Roma), **salvo quanto stabilito dall'art. 7. BIS**e, limitatamente all'accesso alla virtual data room, anche al seguente indirizzo:
  - cbcommercial@legalmail.it

Qualsiasi modifica agli indirizzi sopra indicati sarà valida solo se comunicata per iscritto all'altra Parte.

**ART. 11)** La Società Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p., nell'ambito della Procedura di Vendita, si riserva il diritto – a sua esclusiva discrezione e senza alcuna responsabilità nei confronti dei Soggetti Interessati così come di altre Parti – di rifiutare qualsiasi proposta, avviare incontri e negoziazioni con altre Parti e con più Parti contemporaneamente ovvero terminare i colloqui con gli Investitori in qualunque momento e per qualsiasi ragione, senza obbligo alcuno di fornire motivazioni.

Resteranno a carico dei Soggetti Interessati i costi per i sopralluoghi, le verifiche e le valutazioni relative agli Immobili, ivi inclusi i compensi e le spese per i consulenti, sia per il caso in cui la Proposta di Acquisto sia accettata sia per il caso in cui sia rifiutata; per nessuna ragione ed in nessun caso Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p. ovvero il Liquidatore giudiziale saranno obbligati a rimborsare alcuno dei predetti costi.

La Società Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p., a suo insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione ed in ogni momento, si riserva ogni decisione in merito alla Procedura di Vendita, incluse quelle di rettificarne, correggerne o modificarne i termini, le condizioni, le modalità o i contenuti, di recedere dalle trattative, di sospendere od interrompere lo svolgimento della Procedura in ogni momento, senza preavviso, o di rifiutare qualsiasi proposta, avviare incontri e negoziazioni con altre Parti e con più Parti contemporaneamente ovvero terminare i colloqui con gli Investitori in qualunque momento e per qualsiasi ragione, senza che per ciò gli interessati all'acquisto possano avanzare nei confronti della Procedura di c.p., ovvero nei confronti della Società, alcuna pretesa a titolo risarcitorio, anche extracontrattuale, o di indennizzo per le spese sostenute, ed anche del solo interesse negativo ai sensi dell'art. 1337 del codice civile.

\*\*\*

Il presente Regolamento ha il solo scopo di disciplinare la Procedura di Vendita dei Beni di proprietà di Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p. 52/2012 e non costituisce un'offerta di vendita, né un'offerta pubblica ai sensi dell'art. 1336 del codice civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. Del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, né costituisce un'offerta di vendita di strumenti finanziari o una sollecitazione negli Stati Uniti d'America, né in alcun altro Stato. L'accoglimento di una Istanza di ammissione alla virtual data room, così come il ricevimento di una Proposta di Acquisto, non obbligano in alcun modo la Società Sapam Immobiliare Srl in liq. in c.p. a vendere, in tutto o in parte, l'immobile oggetto dell'istanza ovvero della Proposta di Acquisto.

Il presente Regolamento, composto di 21 pagine progressivamente numerate da 1 a 21, oltre numero due allegati, è disciplinato dalla legge italiana e qualsiasi controversia ad esso relativa è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Sottoscrivo il presente Regolamento previa lettura, conferma e integrale accettazione di tutto quanto in esso contenuto, dichiarando di non aver nulla a pretendere per qualsivoglia titolo o ragione connesso alle cancellazioni di cui all'art. 7.

[Luogo], [data]

Il Proponente / Acquirente

**ALL.TO 1 AL REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI DI SAPAM IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ. C.P. 52/2012  
(IMMOBILI NON OGGETTO DI PRELIMINARE DI VENDITA IN CORSO DI ESECUZIONE ALLA DATA DI OMOLOGA  
DEL CONCORDATO DEL 5 MARZO 2014)**

Ubicazione Immobile	Destinazione d'uso - Descrizione	Superficie lorda mq e/o n. parcheggi	Dati catastali	Valore perizia Hamptons 2013 €
Roma – Eur Tre Fontane	Terreno edificabile	terreno mq. 140.000 lordi, pari a sup. sviluppata mq lordi 46.650; mq comm.li 33.570 (di cui resid. 28.125, commerc. 3.125, 2.320 posti auto res. e 0 posti auto commerc.) park residenz. n. 464 park comm.le n. 152	Fg. 851 p.lle 145-147-191-192	18.190.000
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 3° interrato (posto auto coperto) cat. D/8	n. 24 posti auto	Fg. 3 p.la 2370 sub 8	72.000
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 2° inter. (posto auto coperto) cat. D/8		Fg. 3 p.la 2370 sub 8	
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 1° inter. (posto auto coperto) cat. D/8		Fg. 3 p.la 2370 sub 8	
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 3° inter. (posto auto coperto) cat. D/8	n. 97 posti auto	Fg.3 p.la 2370 sub 12	291.000
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 2° inter. (posto auto coperto) cat. D/8		Fg.3 p.la 2370 sub 12	
Parco del Broletto Lecco	Park pubblico - 1° inter. (posto auto coperto) cat. D/8		Fg.3 p.la 2370 sub 12	
Parco del Broletto Lecco	Dep.to-cantina cat. C/2	7	Fg. 3 p.la 2369 sub 65	2.000
Parco del Broletto Lecco	Dep.to-cantina cat. C/2	125	Fg. 3 p.la 2370 sub 702	37.000
Parco del Broletto Lecco	Dep.to-cantina cat. C/2	35	Fg. 3 p.la 2370 sub 701	11.000
Parco del Broletto Lecco	Dep.to-cantina cat. C/2	12	Fg. 3 p.la 2370 sub 704	4.000
Parco del Broletto Lecco	Dep.to-cantina cat. C/2	79	Fg. 3 p.la 2370 sub 703	24.000
Margara – Fubine Alessandria	Appartamento (cat.A/2) + posto auto (cat.C/6)	72	Fg. 17 p.la 494 sub 38 e 78	57.000
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Ufficio (cat. A/10)	324	Fg. 318 p.la 499 sub 106	584.000
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	24	Fg. 318 p.la 499 sub 124	7.200
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	24	Fg. 318 p.la 499 sub 125	7.200
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	25	Fg. 318 p.la 499 sub 126	7.500
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	24	Fg. 318 p.la 499 sub 129	7.200
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	24	Fg. 318 p.la 499 sub 128	7.200
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Deposito-magazzino	25	Fg. 318 p.la 499 sub 127	7.500

**ALL.TO 2 AL REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI DI SAPAM IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ. C.P. 52/2012  
(IMMOBILI OGGETTO DI PRELIMINARE DI VENDITA IN CORSO DI ESECUZIONE ALLA DATA DI OMOLOGA DEL  
CONCORDATO DEL 5 MARZO 2014)**

Ubicazione Immobile (promissario acq.)	Destinazione d'uso - Descrizione	Superficie lorda mq e/o n. parcheggi	Dati catastali	Scheda	Valore perizia Hamptons 2013 €	Prezzo preliminare
Parco del Broletto Lecco	Ufficio cat. A/10 - <b>nota 1</b> -	99	Fg. 3 p.lla 2370 sub 714	L5F5 A7 u	179.000	319.000
Parco del Broletto Lecco	Dep.-Cantina - <b>nota 1</b> -	80	Fg. 3 p.lla 2370 sub 707	L5F5 Ad 1	24.000	
Parco del Broletto (EDILCOMPANY)	Deposito-Cantina (cat. C/2) - <b>nota 2</b> -	16	Fg. 3 p.lla 2370 sub 708	L5F5 Ad 2 / L3.4BD2 per perizia n. 22 Hampt.	5.000	582.000
Parco del Broletto (EDILCOMPANY)	Deposito-Cantina (cat. C/2) - <b>nota 2</b> -	30	Fg. 3 p.lla 2370 sub 705	L5F5 Ad 3	9.000	
Parco del Broletto (EDILCOMPANY)	Negoziato (cat. C/1) - <b>nota 2</b> -	101	Fg. 3 p.lla 2378 sub 51	L 13 F9Bn1 / L1.BN2 per perizia n. 13 Hampt.	153.000	
Parco del Broletto (EDILCOMPANY)	Negoziato (cat. C/1) - <b>nota 2</b> -	99	Fg. 3 p.lla 2378 sub 52	L 13 F9Bn2 / L1.BN2 per perizia n. 14 Hampt.	149.000	
Margara – Fubine Alessandria	Appart. (cat.A/2) + posto auto (cat.C/6) - <b>nota 4</b> -	70	Fg. 17 p.lla 494 sub 25 e 54	D Int. 2	56.000	610.000
Margara – Fubine Alessandria	Appartamento (cat.A/2) + posto auto (cat.C/6) - <b>nota 4</b> -	70	Fg. 17 p.lla 494 sub 27 e 55	D Int. 4 / D5 per perizia n. 26 Hampt.	56.000	
Margara – Fubine Alessandria	Appartamento (cat.A/2) + posto auto (cat.C/6) - <b>nota 4</b> -	72	Fg. 17 p.lla 494 sub 32 e 76	D Int. 7	57.000	
Margara – Fubine Alessandria	Appartamento (cat.A/2) + posto auto (cat.C/6) - <b>nota 4</b> -	72	Fg. 17 p.lla 494 sub 31 e 75	D Int. 8	57.000	
Eur. Bus. Center (c. ZAI) Verona	Ufficio cat. A/10 - <b>nota 5</b> -	324	Fg. 318 p.lla 499 sub 18	B5 / manca il rif.to alla scheda in perizia Hampt.	584.000	892.000

Note al prospetto

(fonte: contratti preliminari, pagine 24/25 dell'attestazione del dott. Lodovico Zocca, note informative ottenute da Sapam Immobiliare S.r.l. in liq. in c.p.)

**1.** Contratto preliminare con studio tecnico arch. Bellini del 23/06/2009 prezzo pattuito € 319.000, di cui versato a titolo di acconto / caparra € 105.000. Immobile non consegnato. L'acquirente, invitato al rogito in data 28.12.2012, ha contestato la risoluzione del contratto per inadempimento.

**2.** Contratto preliminare con Edil Company srl del 23/09/2009 prezzo pattuito € 582.000, di cui versato a titolo di acconto / caparra € 202.000. Immobile consegnato il 06.07.2009.

**ALL.TO 2 AL REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI DI SAPAM IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ. C.P. 52/2012  
(IMMOBILI OGGETTO DI PRELIMINARE DI VENDITA IN CORSO DI ESECUZIONE ALLA DATA DI OMOLOGA DEL  
CONCORDATO DEL 5 MARZO 2014)**

L'acquirente con lettera del 14.01.2013 ha contestato la risoluzione del contratto per inadempimento e ha chiesto la restituzione dell'acconto versato di € 202.000.

**4.** Contratto preliminare con SIELT IMMOBILIARE srl (per errore nel piano e nella relazione ex art. 172 l.f. è scritto "Benvenuto") del 10/06/2008 prezzo pattuito € 610.000, di cui versato a titolo di acconto / caparra € 10.000. Immobile non consegnato. L'acquirente, invitato al rogito con racc. a.r. in data 28.12.2012, pur ricevuta la comunicazione, non ha risposto.

**5.** Contratto preliminare con TASCA ALDO spa del 28/05/2009 prezzo pattuito € 892.000, di cui versato a titolo di acconto / caparra € 190.000. L'acquirente, invitato al rogito in data 28.12.2012, ha contestato la risoluzione del contratto per inadempimento.

Tutti i beni oggetto di contratti preliminari, sopra descritti, a far data dal 16 luglio 2016 sono divenuti liberamente trasferibili a terzi e, dunque, sono in vendita.