

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE DELLE PROCEDURE CONCORDSUALI

Concordato Preventivo omologato n. 5/2012 Immobiliare Aurelia 97 srl

Giudice Delegato: Dott. Federico Bonato

Liquidatore Giudiziale: Dott. Massimo Cinesi

Bando di vendita di partecipazione societaria e di credito per finanziamento soci fruttifero postergato

Il liquidatore giudiziale del concordato preventivo Immobiliare Aurelia 97 srl n. 5/2012 omologato in data 10/07/2013 dal Tribunale di Viterbo, sezione fallimentare, con decreto n. 1995/13 R.G., repertorio 1053/13.

PREMESSO CHE

- la società Immobiliare Aurelia 97 Srl è proprietaria della quota del 35% del capitale sociale della società Iride Srl, con sede in Viterbo, Via Cardarelli n. 47, iscritta al Registro delle Imprese al n. 01819060565 – REA VT 131318, nonché del credito per finanziamento soci fruttifero postergato vantato nei confronti della medesima società.
- al liquidatore è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto pari a € 700.000,00 per la cessione congiunta della suddetta partecipazione e del relativo credito per finanziamento soci fruttifero postergato da parte dell'altro socio, detentore di una quota del 65% del capitale sociale, della società Iride S.r.l.;
- la liquidatela, posta la manifestazione di interesse indicata, intende procedere ad indire una procedura competitiva per la vendita congiunta della partecipazione e del credito per finanziamento soci fruttifero postergato;
- l'importo riportato nella citata manifestazione di interesse costituisce offerta base ai fini della presente procedura competitiva, rispetto alla quale potranno essere presentate offerte pari ovvero migliorative sulla base delle quali procedere ad un'eventuale gara;

- dell'avvio della procedura di vendita verrà data notizia mediante pubblicazione sui siti: www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.lazio.it; Portale delle Vendite Pubbliche; per l'intera durata della procedura;
- un estratto del presente avviso verrà inoltre pubblicato sul Il Messaggero Roma, La Repubblica Roma, Il Sole 24 Ore e Milano Finanza.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto liquidatore assunte le autorizzazioni da parte degli organi della procedura

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 16:00**, presso lo studio del liquidatore giudiziale sito in Viterbo, Via della Pila n. 2,

saranno posti in vendita congiuntamente:

- la quota di partecipazione del 35% detenuta nella società Iride S.r.l.;
- l'intero credito per finanziamento soci fruttifero postergato vantato nei confronti della medesima società del valore nominale tra capitale ed interessi alla data dell'11 dicembre 2025, pari ad € 1.563.810,80;

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal Dott. Giovanbattista Oranges; come riportato nei bilanci aziendali e nei documenti societari relativi ai fatti di gestione ed al finanziamento soci fruttifero postergato.

Le spese ed imposte di trasferimento saranno interamente a carico degli acquirenti.

La vendita avverrà necessariamente in modalità congiunta tra partecipazione e credito per finanziamento soci fruttifero postergato, e così l'offerta dovrà essere unica pena l'esclusione dalla gara. Ai soli fini dei successivi atti di trasferimento il prezzo della base d'asta pari ad euro 700.000,00 è suddiviso in euro 10.000,00 per la partecipazione ed euro 690.000,00 per il finanziamento soci fruttifero postergato. Gli eventuali rialzi saranno attribuiti proporzionalmente alla partecipazione ed al finanziamento soci fruttifero postergato.

I termini della procedura competitiva sono:

- **Offerta base:** € 700.000,00.
- **Rilancio minimo in caso di gara:** € 10 % del prezzo base.

L'offerta base corrisponde alla manifestazione di interesse contenente l'offerta irrevocabile già pervenuta alla procedura.

Gli interessati potranno presentare offerte migliorative ovvero almeno di pari importo e comunque non inferiore a € 700.000,00.

Le offerte dovranno riguardare congiuntamente la partecipazione societaria e il credito per finanziamento soci fruttifero postergazione. In relazione al credito per finanziamento soci fruttifero postergazione si precisa che attualmente il tasso di remunerazione stabilito dalla società partecipata è pari all'1% annuo con franchigia di € 350.000,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. I soggetti interessati all'acquisto dei beni oggetto di cessione concordataria hanno l'onere di presentare una proposta migliorativa di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto;
2. I soggetti che possono presentare la proposta migliorativa di acquisto sono: (a) le persone fisiche maggiori di 18 anni che non siano interdetti, inabilitati ovvero sottoposti a procedure concorsuali; (b) le persone giuridiche pubbliche e private, le società di persone e le associazioni che non siano sottoposte a procedure concorsuali. Si precisa che non verranno accettate le offerte presentate per soggetti da nominare;
3. La offerta migliorativa di acquisto deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana in un unico originale in regola con l'imposta di bollo e che deve essere contenuta in un plico chiuso recante all'esterno la denominazione del soggetto interessato e la dicitura: *"Proposta di acquisto congiunto della partecipazione detenuta nella società Iride Srl e del credito per finanziamento fruttifero verso la società Iride Srl – Concordato Preventivo n. 5/2012"*

La proposta deve essere presentata a mezzo raccomandata a/r indirizzata al sottoscritto liquidatore giudiziale, presso il proprio studio sito in Viterbo, Via della Pila n. 2. La proposta di acquisto deve pervenire all'indirizzo sopra indicato entro il termine perentorio **delle ore 12:00 del 15 giugno 2026**. Al ricevimento del plico il liquidatore giudiziale provvederà ad indicare giorno ed ora di ricevimento della proposta di acquisto;

4. La proposta migliorativa di acquisto deve quantomeno prevedere: a) in caso di soggetto interessato - persona fisica, il nome, il cognome, il luogo di nascita, il codice fiscale, la p.iva in caso di acquisto aziendale, l'indirizzo di posta cartacea, l'eventuale indirizzo di posta elettronica, il numero di telefono del soggetto interessato e l'indicazione dello stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati del coniuge, ovvero, in caso di soggetto interessato-persona giuridica, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto interessato, il numero di telefono, ed il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita il codice fiscale l'indirizzo di posta cartacea ed il numero di telefono del relativo legale rappresentate; b) la dichiarazione di accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel programma di liquidazione e nell'avviso di vendita; c) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni e di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette; d) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni al momento del trasferimento della relativa proprietà; e) la dichiarazione di aver esaminato la perizia redatta dal Dott. Giovanbattista Oranges nonché i bilanci della società partecipata Iride Srl ed i documenti contabili ; f) la specifica indicazione della partecipazione e del credito per finanziamento fruttifero per il quale è formulata la proposta di acquisto e che la stessa è formulata congiuntamente per entrambi i beni; g) l'indicazione del prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al prezzo base sopra riportato ; h) la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato-persona fisica ovvero da parte del legale rappresentate della società. Alla proposta di acquisto devono essere allegati quanto meno i seguenti documenti: 1) una copia della carta di identità del soggetto interessato persona fisica in corso di validità; ovvero copia della visura ordinaria aggiornata CCIAA del soggetto interessato persona giuridica avente, in ogni caso, data di rilascio non superiore a 15 giorni e copia aggiornata della carta di identità del soggetto interessato persona fisica in corso di validità; 2) assegno circolare non trasferibile intestato a *"Concordato Preventivo Immobiliare Aurelia 97 Srl"* di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;

a) Individuazione dell'offerta di acquisto vincitrice

- 1) I plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura del liquidatore giudiziale ed alla presenza di almeno un terzo soggetto e del presentatore dell'offerta base, nel suo studio, il giorno **16 giugno 2026 alle ore 16:00**. La presenza degli offerenti e del presentatore dell'offerta base è considerata indispensabile ed elemento di efficacia dell'offerta. Gli stessi dovranno presentarsi, muniti di documentazione di riconoscimento in corso di validità personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Il liquidatore giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige verbalizzazione.
- 2) In mancanza di ulteriori offerte per l'acquisto congiunto della partecipazione e del relativo credito per finanziamento soci fruttifero verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'"offerta base";
- 3) In caso di una o più offerte, conformi al disciplinare di vendita, verrà espletata immediatamente gara tra tutti gli offerenti presenti, compreso il soggetto che ha presentato la manifestazione di interesse contenente "l'offerta base", con le seguenti modalità:
 - il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta ricevuta entro il termine stabilito;
 - ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto;
 - ciascun rilancio minimo dovrà essere pari o superiore al 10% dell'offerta;
 - ciascun rilancio minimo potrà essere effettuato nel termine massimo di 3 (tre) minuti;
 - ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi;
 - l'ultimo offerente risulterà aggiudicatario provvisorio qualora non vi siano rilanci successivi.
- 4) Qualora nessuno intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato l'offerta più elevata; ove vi siano più offerte per lo stesso importo e nessuno intenda partecipare alla gara con offerte migliorative, risulterà aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la manifestazione di interesse su cui è stata determinata l'offerta base". Agli offerenti presenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituita la cauzione depositata.

Agli offerenti non presenti – senza giustificata e documentata motivazione - la caparra verrà restituita solo nella misura dei 9/10.
- 5) Il liquidatore, prima di richiedere agli organi della procedura l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita, e fatto salvo che si sia reso aggiudicatario provvisorio l'altro socio della società Iride S.r.l., una volta avvenuta l'aggiudicazione provvisoria, darà luogo alla procedura prevista dall'art. 6 dello statuto sociale per consentire l'esercizio della facoltà di prelazione da parte del socio della società Iride S.r.l., che dovrà comunque necessariamente

riguardare l'acquisto congiunto della partecipazione e del credito per finanziamento soci fruttifero postergato al medesimo prezzo dell'aggiudicazione provvisoria e che determinerà, ove esercitata, la sostituzione dell'aggiudicatario provvisorio con il socio di Iride Srl, costituendo quindi condizione risolutiva dell'efficacia dell'aggiudicazione provvisoria.

- 6) Sia nel caso in cui il socio di Iride S.r.l. eserciti la prelazione ovvero non la eserciti, rimanendo il titolare del diritto l'aggiudicatario provvisorio della procedura esecutiva, il liquidatore giudiziale procederà a richiedere agli organi della procedura l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita, ciò in quanto ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata insindacabilmente agli organi della procedura.

b) Conclusione del contratto di compravendita

Ottenuta l'autorizzazione il liquidatore giudiziale convocherà il vincitore o i vincitori della procedura competitiva per la conclusione del contratto di compravendita alla presenza di un notaio individuato dal liquidatore giudiziale. La riunione è convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, luogo ed ora della riunione con un preavviso di almeno 10 giorni. In quella sede l'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del saldo del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Concordato Preventivo Immobiliare Aurelia 97 Srl*" che verrà consegnato al liquidatore giudiziale contestualmente alla stipula di formale atto di compravendita del lotto.

La parte acquirente si farà carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita spese notarili incluse.

Tali spese saranno corrisposte al momento della stipula del formale atto di compravendita.

Nel caso di mancato rispetto, da parte dell'aggiudicatario provvisorio, dei termini di stipula di cui sopra, la procedura incamererà a titolo definitivo la cauzione depositata.

- d) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio
- e) Il presente annuncio non comporta per la procedura di concordato preventivo e per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione

- f) Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Viterbo ed è inoltre disponibile sui siti www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.lazio.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche per l'intera durata della procedura. Un estratto del presente avviso viene, infine, pubblicato sui quotidiani Il Messaggero, La Repubblica e sul Sole24 Ore e Milano Finanza.
- g) Gli interessati potranno prendere visione di copia della relazione tecnica relativa alla partecipazione ed al credito per finanziamento soci fruttifero postergato consultando i suddetti siti.
- h) Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Commissario Liquidatore, Dott. Massimo Cinesi Via della Pila n. 2 Viterbo - tel. 0761/325877 - fax 0761 346236 - mail: studioi@studiocinesi.it.

Viterbo, 31.03.2026

Il liquidatore giudiziale
Dott. Massimo Cinesi



