TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

Concordato semplificato R.G. n. 1/2026
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Liquidatore Giudiziale: Dott. Giuseppe Chiarelli

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

Premesso che

A. Con ricorso depositato il 27.03.2026, successivamente modificato il 12.05.2026, otto società facenti parte del medesimo Gruppo hanno chiesto l'omologazione di un concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio ai sensi dell'art. 25-sexies del D.LGS 12 gennaio 2018 n.14 (di seguito CCII);

B. Nell'ambito della liquidazione del patrimonio sociale prevista nel piano concordatario sono presenti beni immobili di piena proprietà liberi da oneri e gravami come meglio descritti nel proseguo del presente avviso e nel ricorso depositato dalle società ricorrenti il 27.03.2026;

C. Il piano di liquidazione, come analiticamente descritto nella relazione finale del sottoscritto, depositata in data 13.07.2026, il cui testo integrale sarà visionabile con la richiesta di accesso alla data room, unitamente al ricorso, al parere dell'esperto della CNC, alle valutazioni degli immobili e alla proposta irrevocabile di acquisto, prevede, tra le altre cose, la cessione in un **UNICO LOTTO**, di tutti i beni immobili di proprietà delle società ricorrenti;

D. Alla data del ricorso risulta pervenuta manifestazione di interesse da parte di una società (di seguito "Offerente"), sottoscritta il 19.12.2025, relativa ad una operazione di investimento sull'intero perimetro immobiliare delle società in Procedura;

E. Il Tribunale di Rimini, ritenendo sussistere tutte le condizioni di legge, con Decreto emesso in data 8.10.2026 ha omologato il concordato semplificato proposto dalle otto società. Nel suddetto Decreto si legge: "*Sotto il profilo esecutivo, il concordato dovrà essere attuato nel rispetto delle regole di trasparenza, pubblicità e competitività proprie della disciplina concorsuale. Si rende, quindi, necessaria la nomina del Liquidatore giudiziale: quest'ultimo, essendo presente una offerta di acquisto dei beni formulata da un soggetto individuato, provvederà ad effettuare adeguata pubblicità, per almeno 60 giorni, per verificare soluzioni migliori sul mercato* [….]"

F. ***E' intenzione della procedura rendere nota al mercato l'offerta ricevuta e sollecitare la presentazione di offerte pari o migliorative garantendo la massima trasparenza e competitività, al fine di massimizzare il valore realizzabile a tutela del ceto creditorio.*** *Va precisato che la lettura sistematica delle disposizioni del Codice della Crisi impone di ritenere che la verifica prevista dall'art. 25-septies debba articolarsi in una fase preliminare di raccolta di manifestazioni di interesse mediante adeguate forme di pubblicità, riservando l'apertura di una vera e propria procedura competitiva solo all'ipotesi in cui emergano soggetti concretamente interessati all'acquisto. Considerando altresì che per "manifestazione di interesse" deve intendersi una dichiarazione negoziale dotata di un contenuto minimo tale da rendere percepibile la concreta intenzione dell'operatore economico di partecipare all'operazione, non essendo invece sufficienti comunicazioni generiche o meramente interlocutorie, prive dell'indicazione dei tratti essenziali dell'intervento prospettato; soltanto manifestazioni di interesse sufficientemente delineate nei loro contenuti legittimino il passaggio alla fase competitiva; le manifestazioni di interesse assolvono unicamente alla funzione di verificare l'esistenza di un mercato contendibile e non attribuiscono alcuna posizione di vantaggio o preferenza a soggetti che le abbiano presentate, dovendo l'eventuale successiva procedura competitiva essere aperta a tutti gli operatori interessati.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, al fine di adempiere quanto indicato nel Decreto di omologa, nella prima fase di esecuzione della procedura di liquidazione,

AVVISA

Tutti i soggetti interessati che la Procedura di Concordato Semplificato RG 1/2026 ha ricevuto la seguente proposta irrevocabile di acquisto riguardante l'intero perimetro immobiliare delle società in Procedura;

Oggetto: "offerta vincolante per l'acquisizione di un portafoglio immobiliare"

Milano, 19 dicembre 2025

Gentili Signori,

Oggetto: Offerta vincolante per l'acquisizione di un portafoglio immobiliare

*facciamo riferimento alle intese già raggiunte per le vie brevi, per confermare che la scrivente [omissis]. (l'"**Offerente**) si dichiara disponibile, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'articolo 1401 cod. civ., ad acquistare), [omissis) un portafoglio immobiliare composto dai seguenti immobili:*

a. *Milano (MI) via Mauro Macchi n. 69, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 229 Particella 102 Subalterno 56 (cat. D/2);*

b. *Milano (MI) via Carlo Innocenzo Frugoni n. 14, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 44 Particella 68 (cat. C/6), Foglio 44 Particella 69 Subalterni da 1 a 711 (cat. A/4), Foglio 44 Particella 72 (cat. C/6);*

c. *Milano (MI) via Ovada n. 39, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 577 Particella 10 Subalterno 701 (cat. C/6), Foglio 577 Particella 58 (cat. C/6), Foglio 577 Particella 10 (cat. A/1);*

d. *Monza (MB) via XX Settembre n. 17, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 58 Particella 284 Subalterno 503 graffato con Particella 285 Subalterno 2 (cat. A/3);*

e. *Grottaferrata (RM) via San Bartolomeo n. 22, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 354 Subalterni da 2 a 509 (cat. A/7 e C/6);*

f. *Grottaferrata (RM) via Roma n. 24, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 6 Particella 31 Subalterni da 5 a 504 (cat. A/4 e C/3);*

g. *Roma (RM) via Soverato n. 43, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 968 Particella **5756** Subalterni da 501 a 556 (cat. A/2, C/2 e C/6);*

h. *Riccione (RN) viale Giuseppe Mazzini n. 22, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 2384 Subalterni da 1 a 29 (cat. A/2 e C/6);*

i. *Riccione (RN) viale San Martino n. 5, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 277 Subalterno 7 (cat. D/2) e Foglio 12 Particella 278 Subalterno 2 (cat. D/2);*

*come meglio identificati nell'Allegato A (il "**Complesso Immobiliare**", e l'acquisizione del Complesso Immobiliare l'"**Operazione**"), ai seguenti termini e condizioni.*

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

*[omissis] (l'"**Offerente**");*

- *svolte le opportune valutazioni sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria delle società facenti parte del gruppo [omissis]*
- *preso atto che il Venditore è in procinto di concludere un Accordo di Composizione Negoziata della Crisi ai sensi dell'art. 23 C.C.I.I. con l'Esperto, già nominato nella persona del [omissis* , il quale dovrà dare atto che il piano di risanamento appare coerente con la regolazione della crisi o dell'insolvenza, o comunque di dare corso ad uno degli altri strumenti di soluzione della crisi di impresa previsti dal medesimo art. 23 CCII;*
- *confermata la propria intenzione di concludere l'Operazione ai termini e alle condizioni previsti nella presente offerta vincolante (l'"**Offerta**");*

Propone quanto segue.

*****

*L'Offerente ed il Venditore sono nel prosieguo anche definiti singolarmente una "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**".*

1. Oggetto

1.1 *Con la presente Offerta, "l'Offerente" propone al Venditore di rendersi acquirente, con la facoltà di nominare un terzo soggetto ai sensi dell'art. 1401 c.c., degli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare, come meglio specificati nell'Allegato A, da considerarsi quale oggetto unico ed inscindibile ai fini della stessa, fatta salva la previsione di cui all'articolo 4.4.*

2. Prezzo del Complesso Immobiliare

2.1 *L'importo che l'Offerente propone quale corrispettivo per l'acquisto dell'intero Complesso Immobiliare, sulla base delle sole informazioni cui sino ad oggi ha avuto accesso, nonché delle verifiche sino ad oggi dalla medesima svolte nel corso della due diligence, è pari ad Euro 14.000.000,00, al netto dell'IVA e di altre tasse di trasferimento e degli onorari notarili (il "**Prezzo**"). La quota parte di prezzo che viene attribuita ad ogni singolo immobile incluso nel Complesso Immobiliare è quella indicata nell'Allegato A.*

2.2 *La presente Offerta si basa e deve considerarsi subordinata a: (i) la veridicità, correttezza, esaustività e completezza delle informazioni rese disponibili nella virtual data room (incluse le Q&A), di cui una copia su supporto di memoria elettronico dovrà essere scambiata anche al momento della stipula del Rogito; ii) fatto salvo quanto comunicato nell'ambito della VDR, la sussistenza dei seguenti ulteriori presupposti (le "**Assunzioni del Prezzo**"):*

a. *che tutti gli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare entro la data del Rogito risultino conformi, sotto il profilo catastale ed edilizio-urbanistico, a tutte le leggi, regolamenti, permessi e autorizzazioni e quindi validamente trasferibili e siano di piena titolarità del Venditore;*

b. *che l'Operazione comprenda il trasferimento dell'intero Complesso Immobiliare alla parte Offerente (o alla persona da costui nominata) senza alcun gravame o diritto di terzi, e che sia trasferito libero da vincoli, pesi ed ipoteche, tasse o altri oneri, persone o cose;*

c. *che in relazione a ciascun immobile facente parte del Complesso Immobiliare non vi siano contenziosi in essere, pendenti o minacciati, né siano stati avviati da autorità amministrative (ivi inclusa l'Agenzia delle Entrate) procedimenti che potrebbero portare all'insorgere di contenziosi in futuro o al pagamento di maggiori imposte;*

d. *che sino al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita ciascuno degli immobili facenti parte del Complesso immobiliare conservi la medesima destinazione d'uso attuale;*

2.3 *Il corrispettivo per la vendita del Complesso Immobiliare dovrà essere corrisposto al Venditore con le seguenti modalità:*

(i) *quanto al 10% del Prezzo, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita (il "**Contratto Preliminare**"), a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**"), da pagarsi a mani del notaio che verrà individuato dalla parte Offerente per la stipula dell'atto o dell'Esperto Indipendente che tratterranno l'importo a titolo di deposito fiduciario e lo verseranno all'avente diritto; e*

(ii) *quanto al restante 90% del Prezzo, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita (il "**Rogito**") presso il notaio che verrà individuato dalla parte Offerente.*

3. Tempistica dell'Operazione

3.1 *Le Parti, che per tutto il tempo necessario allo svolgimento delle trattative per la negoziazione della documentazione contrattuale regolante l'Operazione si riconoscono reciprocamente un vincolo di esclusiva sull'Operazione, si impegnano:*

(i) *quanto al Venditore, a proseguire in tutte le attività propedeutiche al buon esito della Composizione Negoziata di Gruppo o e all'implementazione di una delle soluzioni alla crisi di impresa previste dall'art. 23 C.C.I.I., predisponendo e presentando al ceto creditorio un piano imperniato sulla presente Offerta Vincolante*

(ii) *quanto all'Offerente ad addivenire alla stipulazione del Rogito, per atto pubblico notarile, degli Immobili inclusi nel Complesso Immobiliare (e al pagamento del saldo del Prezzo), entro e non oltre il 30 giugno 2026 ("**Data del Rogito del Complesso Immobiliare**"), salvo diversi sopraggiunti accordi tra le parti.*

4. Azioni precedenti al Closing

4.1 *A decorrere dalla data di accettazione della presente Offerta (avente per il Venditore i limitati effetti di cui all'art. 6) e sino alla data di sottoscrizione del Rogito, il Venditore si impegna a porre in essere, a propria cura e spese, ogni attività necessaria per la corretta e diligente custodia e messa in sicurezza dei lughi e dei beni sui quali insistono i cantieri relativi ai lavori edificatori attualmente in esecuzione presso gli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare, attivando, altresì, ogni presidio opportuno e necessario al fine di impedire accessi abusivi ed occupazioni da parte di soggetti terzi non autorizzati.*

4.2 *A decorrere dalla data di accettazione della presente Offerta (avente per il Venditore i limitati effetti di cui all'art. 6) e sino alla data di sottoscrizione del Rogito del Complesso Immobiliare, il Venditore si impegna a:*

(a) *informare tempestivamente l'Offerente di ogni evento potenzialmente lesivo della buona riuscita dell'Operazione o dell'emergenza di informazioni relative a eventi o fatti pregressi che non siano già incluse in VDR (le "**Eventuali Ulteriori Risultanze**"), restando inteso che (i) la presente Offerta Vincolante*

non tiene conto delle Eventuali Ulteriori Risultanze, tanto per cui resta ferma e vincolante in ogni sua parte indipendentemente da esse fatta salva la previsione di cui al successivo articolo 4.4, e (ii) le Parti si impegnano sin da adesso a concordare in buona fede le eventuali opportune modifiche alle pattuizioni di dettaglio che possano riflettere, se del caso, le Eventuali Ulteriori Risultanze nel Contratto Preliminare.

(b) *Consentire l'accesso all'Offerente ai documenti disponibili nella VDR;*

(c) *porre in essere tutte le attività necessarie affinché l'Offerente dopo il Rogito sia surrogata in tutti i diritti edificatori vantati dal Venditore in relazione ad ogni concessione, permesso e titolo abilitativo ottenuto nei confronti della Pubblica Amministrazione per la realizzazione ed esecuzione delle opere di cui al Complesso Immobiliare;*

(d) *porre in essere tutte le attività e compiere ogni atto necessario – a propri costi e spese – al fine di garantire le piena rogitabilità sotto il profilo urbanistico e catastale, ed il completo trasferimento a favore dell'Offerente dei titoli edificatori relativi al Complesso Immobiliare;*

(e) *fornire evidenza della sussistenza, validità ed attualità delle idonee coperture assicurative obbligatorie, stipulate con compagnie assicurative di primario ordine, contro tutti i danni sui beni assicurati e per la responsabilità civile verso terzi, nonché quelle relative alla garanzia per i vizi e le difformità decennali postume, attive su ciascun immobile facente parte del Complesso Immobiliare;*

(f) *fornire all' Offerente ogni informazione e/o documentazione, nonché porre in essere ogni adempimento, opportuno e necessario, affinché l'Offerente possa subentrare nei rapporti di assicurazione, di cui al punto che precede, già decorrere dalla data di accettazione della presente Offerta. Nel caso in cui, per una qualsiasi ragione, il subentro nei rapporti assicurativi in essere non fosse percorribile per l'Offerente, il Venditore si impegna, ora per allora, a fornirne tempestiva comunicazione scritta all'Offerente in un termine non inferiore a 30 giorni antecedenti la data del Rogito, di guisa che l'Offerente sia messo nelle effettive condizioni di provvedere alla stipula di nuove autonome polizze assicurative in tempo utile affinché queste possano avere efficacia già a decorrere dalla data del Rogito;*

(g) *entro 15 giorni antecedenti la Data del Rogito il Venditore dovrà recapitare all'Acquirente (A) un'attestazione di conformità catastale rilasciata da un professionista abilitato a presentare atti di aggiornamento catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, e (B) un attestato di prestazione energetica relativo agli immobili inclusi nel Complesso Immobiliare, (C) tutte le certificazioni previste per legge relative alle singole unità abitative. Il Venditore dovrà adottare ogni misura necessaria ad ottemperare a tali adempimenti.*

4.3 *A decorrere dalla data di accettazione della presente Offerta (avente per il Venditore i limitati effetti di cui all'art. 6) e sino alla Data del Rogito del Complesso Immobiliare, il Venditore dovrà:*

(a) *astenersi dal compiere atti di disposizione sugli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare e/o di ogni altro diritto o garanzia attualmente esistenti sugli stessi;*

(b) *agevolare l'attività dell'Esperto Indipendente al fine di ottenere l'approvazione dei creditori;*

4.4 *Resta inteso e convenuto tra le Parti che qualora entro la Data del Rogito del Complesso Immobiliare dovesse emergere o venisse accertata a carico di uno o più immobili inclusi nel Complesso Immobiliare, ad eccezione del cantiere di Milano/Macchi: (i) l'esistenza di gravi vizi o difetti strutturali e/o (ii) la presenza di eventuali sostanze o materiali inquinanti che richiedano interventi di bonifica ambientale (a titolo meramente esemplificativo, trattamento, rimozione o smaltimento di amianto o materiali fibre vetrose o altri materiali o sostanze inquinanti o nocive per la salute), tali da comportare un deprezzamento superiore al 10% del prezzo allocato per il relativo immobile, l'Offerente avrà la facoltà di escludere detto immobile dal perimetro oggetto delle compravendita ed all'integrale rimborso degli eventuali costi dalla medesima sostenuti in relazione all'immobile escluso, ed il Prezzo dovrà essere conseguentemente decurtato dell'importo corrispondente alla quota parte di prezzo allocato per l'Immobile escluso dal perimetro.*

5. Impegni del Venditore successivi al Closing

5.1 *Con la accettazione della presente Offerta, il Venditore si impegna, ora per allora, a portare a compimento, a propria esclusiva cura e spese, anche successivamente alla stipula del Rogito del Complesso Immobiliare se antecedente alla scadenza del termine indicato all'art. 3.1(ii), tutte le opere previste per il completamento del cantiere di Roma (RM) via Soverato n. 43, aventi ad oggetto gli immobili individuati al Catasto Fabbricati*

Foglio 968 Particella 5756 Subalterni da 501 a 556 (cat. A/2, C/2 e C/6), entro e non oltre il 30 giugno 2026.

6. Accettazione – Esclusiva – Riservatezza

6.1 *Tenuto conto dell'attuale situazione di crisi in cui il Venditore si trova, del percorso di CNC che ha avviato e del fatto che l'operazione proposta dall'Offerente ha ad oggetto l'intero patrimonio immobiliare del Venditore, l'accettazione della presente Offerta da parte del Venditore sarà da considerarsi espressamente limitata alle obbligazioni di facere di cui agli artt. 3.1 lett. (i) e 4 e 5. L'accettazione della proposta di compravendita del Complesso Immobiliare, trattandosi di un atto dispositivo di straordinaria amministrazione, potrà avvenire solo in esecuzione di un accordo coi creditori o di un provvedimento equipollente tra quelli previsti dall'art. 23 C.C.I.I.*

6.2 *Peraltro, a fronte dei costi già sostenuti dall'Offerente per lo svolgimento dell'attività di Due Diligence, ed al fine di velocizzare il processo di negoziazione, il Venditore, a decorrere dalla data di accettazione della presente Offerta, che dovrà avvenire entro il 10 giorni lavorativi dalla ricezione della presente Offerta, salvo eventuali proroghe reciprocamente concesse dalle Parti, e fino alla data di stipula del Rogito (il "**Periodo di Esclusiva**"), riconoscerà all'Offerente un diritto di esclusiva e quindi si asterrà dall'intrattenere trattative con altri potenziali interessati.*

6.3 *Entrambe le Parti si impegnano reciprocamente, anche per conto dei propri incaricati e consulenti, a mantenere strettamente riservata e confidenziale l'esistenza ed il contenuto della presente Offerta e di qualsiasi documento in essa richiamato, salvo che nei confronti dell'Esperto, del ceto creditorio e dell'Autorità Giudiziaria.*

7. Condizioni sospensive

7.1 *La presente Offerta irrevocabile deve ritenersi subordinata alle seguenti condizioni sospensive ai sensi dell'art. 1353 c.c.:*

a) *Per il solo caso in cui la conclusione dell'acquisto di ciascuno degli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare, per quanto consentito ai sensi dei legge e in virtù della natura dei beni compravenduti, sia soggetta ad IVA in regime di reverse charge, l'Offerente dovrà ottenere un finanziamento bancario dell'importo minimo di Euro 10.000.000,00 per l'acquisto del Compendio Immobiliare ed Euro 3.000.000,00 a titolo di finanziamento capex alle condizioni usuali di mercato, finalizzato all'acquisto del Complesso Immobiliare e delle attività propedeutiche al completamento dei cantieri ad oggi non terminati.*
b) *Per il solo caso in cui la conclusione dell'acquisto di tutti o di alcuno degli immobili facenti parte del Complesso Immobiliare, non sia soggetta ad IVA in regime di reverse charge, l'Offerente dovrà ottenere un finanziamento bancario dell'importo minimo di Euro 11.000.000,00 per l'acquisto del Compendio Immobiliare ed Euro 3.000.000,00 a titolo di finanziamento capex alle condizioni usuali di mercato, finalizzato all'acquisto del Complesso Immobiliare e delle attività propedeutiche al completamento dei cantieri ad oggi non terminati.*

7.2 *Con riferimento alle ipotesi alternative di cui all'art. 7.1, lett. a) e b), la banca prescelta dovrà comunicare l'esito dell'istruttoria entro e non oltre il giorno 31 gennaio 2026. In mancanza della concessione del suddetto finanziamento entro il termine indicato, la proposta si intenderà automaticamente priva di effetti e come mai inoltrata con la conseguenza che le eventuali somme versate dall'Offerente a titolo di deposito o caparra dovranno esserle immediatamente ed integralmente restituite, anche in eventuale deroga a quanto previsto dell'art. 1385 c.c., senza che il Venditore possa vantare alcun diritto o pretesa risarcitoria nei confronti della Offerente.*

8. Riserva di nomina del contraente

8.1 *L'Offerente avrà il diritto di nominare (ai sensi dell'art. 1401 cod. civ.), entro e non oltre la stipula del Rogito, una società veicolo di cartolarizzazione ai sensi dell'articolo 7.2. Legge 130/1999 o altro soggetto. Affinché la nomina sia efficacie, il soggetto nominato dovrà essere gradito anche al Venditore. L' Offerente dovrà comunicare tempestivamente – e comunque almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita – al Venditore il nominativo del soggetto nominato o indicato come cessionario.*

8.2 *Con la nomina e l'accettazione della nomina, il soggetto nominato succederà all'Offerente in tutti i suoi diritti ed obblighi e tutti i riferimenti all'Offerente si intenderanno riferiti al soggetto nominato.*

9. Mantenimento dell'Offerta anche in caso di accesso del Venditore alla procedura di concordato semplificato o altri strumenti previsti dal CCII

9.1 L'Offerente dichiara che la presente Offerta, benché funzionale alla positiva conclusione di un Accordo con l'Esperto a norma dell'art. 23 CCII, resterà comunque valida ed efficace, alle suindicate condizioni giuridiche ed economiche, anche in caso di accesso del Venditore – entro la data del 30 giugno 2026 – a uno dei seguenti strumenti di risoluzione della crisi di impresa: concordato semplificato, accordo di ristrutturazione dei debiti, PRO.

9.2 In tal caso i termini per il pagamento del prezzo, come definiti all'art. 3, saranno posticipati a 15 giorni dal definitivo provvedimento di omologazione dello strumento prescelto dal Venditore.

10. Comunicazioni

*10.1 Tutte le comunicazioni relative alla presente Offerta dovranno essere indirizzate per l'Offerente al seguente indirizzo PEC: **[omississ]***

11. Spese e costi

11.1 Le spese ed i costi relativi alla negoziazione e conclusione dell'Operazione e a quant'altro previsto nella presente Offerta, salvo patto contrario tra le Parti, saranno sostenuti da ciascuna Parte per quanto di competenza.

12. Legge applicabile – foro competente

12.1 La presente Offerta è governata dalla legge italiana.

12.2 Per qualsiasi controversia derivante dal – o relativa alla – presente Offerta, alla sua efficacia e alla sua validità sarà competente, in via esclusiva, il Foro di [omississ]

La presente Offerta resterà valida ed efficace, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 1329 c.c., sino alla data del 30 giugno 2025. In caso di mancata accettazione entro il predetto termine, la stessa dovrà intendersi come rinunciata e priva di ogni efficacia, salvo eventuali proroghe da concordare in buona fede.

****

In data 29.04.2026 la società "Offerente" ha presentato una modifica alla suddetta proposta che viene di seguito integralmente riportata:

Milano, 29 aprile 2026

Gentili Signori,

Oggetto: Proposta di modifica dell'offerta vincolante del 19.12.2025

Facciamo riferimento all'offerta vincolante per l'acquisizione del portafoglio immobiliare di Vs. proprietà inviata in data 19.12.2025 e da Voi accettata, per la quale non si è ancora realizzata la condizione sospensiva di cui al relativo art. 7, al fine di proporre le seguenti modifiche alle pattuizioni ivi indicate.

***

1. *Oggetto*

1.1 *Con la presente, l'Offerente., fermo restando per il resto la validità degli ulteriori accordi raggiunti con l'offerta irrevocabile di acquisto del 19.12.2025, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, nonché già accettato da entrambe le Parti, propone al Venditore, di apportare al testo dell'offerta le modifiche che seguono.*

2. *Prezzo del Complesso Immobiliare*

2.1 *Il testo dell'art. 2.1 dell'offerta irrevocabile di acquisto del 19.12.2025 deve intendersi integralmente sostituito dal seguente:*

"L'importo che l'Offerente propone quale corrispettivo per l'acquisto dell'intero Complesso Immobiliare, sulla base delle sole informazioni cui sino ad oggi ha avuto accesso, nonché delle verifiche sino ad oggi dalla medesima svolte nel corso della due diligence, è pari ad Euro 12.400.000,00, al netto dell'IVA e di altre tasse di trasferimento e degli onorari notarili (il "Prezzo"). La quota parte di prezzo che viene attribuita ad ogni singolo immobile incluso nel Complesso Immobiliare è quella indicata nell'Allegato A.".

2.2 *Dopo l'art. 2.3 viene aggiunto il seguente art. 2.4 rubricato "Prezzo differito integrativo":*

"In aggiunta al corrispettivo previsto al superiore art. 2.1., l'Offerente propone al Venditore il pagamento di un pagamento differito integrativo quale corrispettivo ulteriore per gli immobili siti in:

Monza (MB) via XX Settembre n. 17, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 58 Particella 284 Subalterno 503 graffato con Particella 285 Subalterno 2 (cat. A/3);

Milano (MI) via Ovada n. 39, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 577 Particella 10 Subalterno 701 (cat. C/6), Foglio 577 Particella 58 (cat. C/6), Foglio 577 Particella 10 (cat. A/1);

Grottaferrata (RM) via Roma n. 24, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 6 Particella 31 Subalterni da 5 a 504 (cat. A/4 e C/3);

Riccione (RN) viale San Martino n. 5, individuato al Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 277 Subalterno 7 (cat. D/2) e Foglio 12 Particella 278 Subalterno 2 (cat. D/2);
nella misura ed alle condizioni di seguito descritte:

a) *Per l'immobile sito in Monza (MB) via XX Settembre n. 17: Euro 1.000.000,00, nel solo caso in cui venga rilasciato, dalla competente Autorità Amministrativa, entro e non oltre sei mesi dalla data del trasferimento dell'immobile a favore della Proponente (il "Termine Ultimo Monza"), un Permesso di Costruire per la realizzazione di non meno di complessivi1.400 mq di superficie a destinazione residenziale, tenendo in considerazione quanto autorizzato sia per il corpo A sia per il corpo B.*

Nessun corrispettivo ulteriore sarà, invece, dovuto per il caso in cui il Permesso di Costruire per la realizzazione di non meno di ulteriori 1.400 mq di superficie a destinazione residenziale, tenendo in considerazione quanto autorizzato sia per il corpo A sia per il corpo B, venga rilasciato, dalla competente Autorità Amministrativa, in data successiva al Termine Ultimo Monza.

Resta in ogni caso inteso tra le Parti che il corrispettivo di cui sopra dovrà essere decurtato delle seguenti poste:

- della somma pari all'importo delle spese necessarie per il conferimento e l'esecuzione dell'incarico tecnico volto all'ottenimento del Permesso di Costruire di cui al superiore punto i., che sarà svolto da consulenti tecnici individuati dall'Offerente a seguito dell'ottenimento del preventivo gradimento dei professionisti incaricati nella procedura concorsuale in essere, di cui l'Offerente si farà carico, in data antecedente alla vendita dell'immobile di cui alla lett. a), sino all'importo massimo di Euro 10.000,00. Al fine di consentire l'effettivo svolgimento dell'incarico di cui sopra, il Venditore si impegna, ora per allora, a conferire in favore dell'Offerente specifico mandato con rappresentanza, e conseguente procura notarile laddove necessaria, per la nomina, in proprio nome e per proprio conto, dei consulenti tecnici da quest'ultima individuati.

- della somma pari all'importo degli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora dovuti dal Venditore, di cui l'Offerente dovrà farsi carico a seguito dell'acquisto dell'immobile di cui alla

lett. a);

b) *Per l'immobile sito in Milano (MI) via Ovada n, 39: Euro 200.000,00, nel solo caso in cui venga rilasciato, dalla competente Autorità Amministrativa, entro e non oltre sei mesi dalla data del trasferimento dell'immobile a favore della Proponente (il "Termine Ultimo Ovada"), un Permesso di Costruire per la realizzazione di non meno di complessivi 3.200 mq di superficie a destinazione residenziale.*

c) *Per l'immobile sito in Grottaferrata (RM) via Roma n. 24: Euro 100.000,00, nel solo caso in cui venga realizzato un prezzo di vendita dell'intera unità immobiliare, pari ad Euro 800.000 entro e non oltre dodici mesi dalla data del trasferimento dell'immobile a favore della Proponente (il "Termine Ultimo Grottaferrata").*

d) *Per l'immobile sito in Riccione (RN) viale San Martino n. 5: Euro 300.000,00, nel solo caso in cui venga rilasciato, dalla competente Autorità Amministrativa, entro e non oltre sei mesi dalla data del trasferimento dell'immobile a favore della Proponente (il "Termine Ultimo Ovada"), un parere preventivo da parte del Comune e delle Autorità Locali competenti, che autorizzino un intervento di demolizione e ricostruzione in sagoma, che consenta l'incremento della superficie edificabile a complessivi 3.000 mq di cui il 40% a destinazione residenziale, per una superficie lorda almeno pari a mq 1200. La restante destinazione autorizzata dovrà essere ad uso turistico ricettivo.*

Il pagamento del Prezzo differito integrativo, previsto alle superiori lettere a), b), c) e d), dovrà essere corrisposto dalla parte Offerente alla parte Venditrice entro 60 giorni lavorativi dal verificarsi delle condizioni ivi dedotte, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà indicato nel Rogito.

Il Prezzo differito integrativo sarà assoggettato al medesimo regime fiscale previsto per il pagamento del corrispettivo per la compravendita di cui al precedente art. 2.1".

3. *Azioni precedenti al Closing*

3.1 *Dopo l'art. 4.4 viene aggiunto il seguente art. 4.5 rubricato "Garanzia sul corretto accatastamento":*

"La Parte Venditrice dichiara che, i) dal 5 gennaio 2026 ad oggi non sono avvenute modifiche di accatastamento e ii) alla data odierna gli immobili sono correttamente accatastati. La Parte Venditrice accetta, ora per allora, che in ciascuno degli atti definitivi di trasferimento delle singole iniziative immobiliari venga inserita una specifica clausola ove La Parte Venditrice dichiara che gli immobili alla data di trasferimento sono correttamente censiti e accatastati.".

4. *Condizioni sospensive*

4.1 *Il testo dell'art. 7.1 dell'offerta irrevocabile di acquisto del 19.12.2025 deve intendersi integralmente sostituito dal seguente:*

"La presente Offerta irrevocabile deve ritenersi subordinata alla seguente condizione sospensiva ai sensi dell'art. 1353 c.c.:

a) *l'Offerente dovrà ottenere un finanziamento bancario dell'importo minimo di Euro 8.500.000,00 per l'acquisto del Compendio Immobiliare ed Euro 3.000.000,00 a titolo di finanziamento capex alle condizioni usuali di mercato, finalizzato all'acquisto del Complesso Immobiliare e delle attività propedeutiche al completamento dei cantieri ad oggi non terminati.".*

4.2 *Il testo dell'art. 7.2 dell'offerta irrevocabile di acquisto del 19.12.2025 deve intendersi integralmente sostituito dal seguente:*

"Con riferimento all'ipotesi di cui all'art. 7.1, lett. a), la banca prescelta dovrà comunicare l'esito dell'istruttoria entro e non oltre il giorno 29 maggio 2026. In mancanza della concessione del suddetto finanziamento entro il termine indicato, la proposta si intenderà automaticamente priva di effetti e come mai inoltrata con la conseguenza che le eventuali somme versate dall'Offerente a titolo di deposito o caparra dovranno esserle immediatamente ed integralmente restituite, anche in eventuale deroga a quanto previsto dell'art. 1385 c.c., senza che il Venditore possa vantare alcun diritto o pretesa risarcitoria nei confronti della Offerente.".

*****

L'Offerta, per come risultante a seguito delle modifiche, se accettate da parte del Venditore, resterà valida ed efficace, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 1329 c.c., sino alla data del 31 luglio 2026, salvo diversi accordi tra le Parti ed ulteriori proroghe. In caso di mancato gradimento da parte dell'Esperto entro il predetto termine, la stessa dovrà intendersi come rinunciata e priva di ogni efficacia, salvo eventuali proroghe da concordare in buona fede.

Con successiva comunicazione del 19.10.2026 la società "Offerente" ha confermato la proroga della propria offerta, rendendola valida, ferma ed irrevocabile sino alla conclusione delle attività previste in questa prima fase di esecuzione della procedura di liquidazione (pubblicità della durata di 60 giorni) e comunque entro e non oltre il **31.01.2027**.

****

La documentazione completa relativa alla Procedura, ivi compreso il ricorso per concordato del 27.03.2026, e successiva modifica del 12.05.2026, la relazione finale del liquidatore del 13.07.2026, la relazione dell'Esperto della CNC, le valutazioni e l'offerta saranno visionabili mediante richiesta di accesso alla data room, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza che dovrà essere chiesto al Liquidatore e restituito digitalmente firmato con dichiarazione del soggetto interessato apposta tramite firma digitale, da inoltrarsi alla seguente PEC cs1.2026rimini@pecconcordati.it ed in copia a giuseppe.chiarelli@pec.studiocommercialechiarelli.it

****

Tutto quanto sopra premesso e avvisato, il sottoscritto liquidatore, al fine di valutare manifestazioni di interesse che legittimino il passaggio alla fase competitiva

INVITA

Tutti i soggetti interessati a presentare offerte pari o migliorative rispetto a quella sopra descritta, per l'acquisto congiunto ed inscindibile in UNICO LOTTO di tutti gli immobili di titolarità delle società in Procedura di Concordato Semplificato RG 1/2026.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA MEGLIO DESCRITTI NEL RICORSO PRESENTATO DALLE SOCIETA' RICORRENTI

Piena proprietà dei seguenti beni immobili, venduti in un UNICO LOTTO:

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
MILANO	VIA MAURO MACCHI 69	229	102	56	D02	-	24.677,65 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	2	A02	2	433,82 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	5	A02	2	650,74 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	9	A02	2	723,04 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	10	A02	2	1.084,56 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	11	C06	2	100,40 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	15	C06	2	217,53 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	17	C06	2	128,29 €
RICCIONE	VIALE MAZZINI GIUSEPPE 22	10	2384	20	C06	2	100,40 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
RICCIONE	VIALE SAN MARTINO 5	12	277	7	D02	-	8.366,60 €
RICCIONE	VIALE SAN MARTINO 7	12	278	2	D02	-	12.685,59 €

******

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	2	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	6	A04	2	348,61 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	10	A04	1	161,39 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	11	A04	1	161,39 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	701	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	702	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	703	A04	1	161,39 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	704	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	705	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	706	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	707	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	708	A04	1	161,39 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	709	A04	1	161,39 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	710	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	69	711	A04	1	96,84 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	71	701	A03	1	120,08 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	71	702	A03	1	120,08 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	71	703	A03	1	120,08 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	71	704	A04	1	129,11 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	72		C06	7	70,03 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 14	44	68		C06	7	116,72 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 2	44	201	4	C06	7	87,54 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 16	44	66	705	C06	5	60,01 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 2	44	201	5	C06	7	81,70 €
MILANO	VIA CARLO INNOCENZO FRUGONI 16	44	66	704	C06	5	98,59 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	508	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	509	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	510	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	511	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	512	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	513	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1770	514	C06	5	39,04 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1771	520	C06	8	79,02 €
ROCCA DI PAPA	VIA DELLA MADONNELLA 14	1	1771	521	C06	8	79,02 €

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
GROTTAFERRATA	VIA ROMA 24	6	31	503	A04	1	322,79 €
GROTTAFERRATA	VIA ROMA 24	6	31	5	A04	2	464,81 €
GROTTAFERRATA	VIA ROMA 24	6	31	504	C03	-	185,46 €

Comune	Indirizzo	Fog lio	Particella	Subalterno	Categ oria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	511	C06	5	7G,02 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	512	C06	5	68,48 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	513	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	514	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	515	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	516	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	517	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	518	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	51G	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	520	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	521	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	522	C06	7	122,04 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	524	C02	5	15,80 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	525	C02	5	15,80 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	526	C02	5	10,54 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	527	C02	5	15,80 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	528	C02	5	15,80 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	52G	C02	5	15,80 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	531	A02	3	867,65 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	532	A02	3	1.084,56 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	533	A02	3	650,74 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	534	A02	3	75G,1G €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	535	A02	3	867,65 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	536	A02	3	1.084,56 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	537	A02	3	542,28 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	538	A02	3	75G,1G €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	53G	A02	3	867,65 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	540	A02	3	1.084,56 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	541	A02	3	542,28 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	542	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	543	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	544	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	545	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	546	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	547	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	548	C06	3	11,47 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	54G	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	550	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	551	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	552	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	553	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	554	C06	3	4G,68 €
ROMA	VIA SOVERATO 43	G68	5756	555	C06	3	4G,68 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
MILANO	VIA OVADA 39	577	10		A01	2	5.965,08 €
MILANO	VIA OVADA 39	577	10	701	C06	8	490,84 €
MILANO	VIA OVADA 39	577	58		C06	8	511,29 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	354	2	A07	2	805,67 €
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	354	504	C06	3	262,00 €
GROTTAFERRATA	VIALE SAN BARTOLOMEO 22	7	354	508	A07	5	857,32 €
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	354	509	A07	5	1.928,97 €
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	3219	1	A04	1	193,67 €
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	3215	0	C06	5	151,22 €
GROTTAFERRATA	VIA ANAGNINA 90	7	354	507	A07	5	1.285,98 €

****

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Classe	Fabbricati Rendita Catastale
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	287	503	C02		997,80 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	503	A03		987,72 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	505	A03		1.119,42 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	501	C01		4.836,05 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	701	A03		921,88 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	504	A03		790,18 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	287	102	C06		106,29 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	703	C03	4	213,81 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	704	C02	10	151,84 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	284	705	C03	4	204,31 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	285	706	C03	4	456,13 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	285	707	C03	4	213,81 €
MONZA	VIA VENTI SETTEMBRE 17	58	286	708	C02	10	75,92 €

****

MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PARI O MIGLIORATIVE

La partecipazione alla procedura competitiva implica l'integrale conoscenza e accettazione, senza riserve, di tutti gli elementi dell'offerta di riferimento sopra richiamata, fatto salvo il miglioramento delle condizioni economiche. Nello specifico, atteso che la suindicata offerta di riferimento è accompagnata **da comunicazione di messa a disposizione dei fondi da parte di un istituto di credito, l'offerta pari o migliorativa dovrà essere accompagnata da specifica garanzia.**

La manifestazione di interesse dovrà essere sufficientemente delineata nei suoi contenuti al fine di illustrate la proposta migliorativa che il soggetto interessato intenderebbe formulare all'esito della due diligence, dovrà avere ad oggetto tutti i beni immobili delle società (lotto unico) e dovrà assicurare un miglior soddisfacimento dei creditori.

Gli interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse ovvero offerta pari o migliorativa, rispetto a quella sopra descritta, irrevocabile e garantita, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 dicembre 2026, al seguente indirizzo PEC cs1.2026rimini@pecconcordati.it ed in copia a giuseppe.chiarelli@pec.studiocommercialechiarelli.it

L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

a) i dati completi dell'offerente (ragione sociale, sede legale, C.F./P.IVA, visura camerale aggiornata, generalità del legale rappresentante e relativa delibera autorizzativa all'operazione, copia documento di identità del legale rappresentante);
b) **Un'offerta economica espressa in cifre e lettere, che dovrà essere pari o migliorativa rispetto a quella di riferimento. L'offerta di riferimento da prendere in considerazioni è quella del 29.04.2026 di euro 12.400.000,00 oltre alla parte offerta per gli earn out di 1.600.000,00. Il soggetto interessato può presentare una offerta migliorativa sul prezzo di euro 12.400.000,00 e contemporaneamente migliorativa del prezzo offerto per gli earn out. Non saranno accettate offerte migliorative complessive che hanno riguardato solo la parte di prezzo riferita agli earn out.**
c) La dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni del presente avviso, della documentazione di procedura e delle condizioni (salvo quelle economiche) dell'offerta già ricevuta;
d) Una sintetica illustrazione dell'attività e struttura aziendale ed eventualmente del Gruppo del soggetto interessato;
e) Idonea evidenza **della capacità economico finanziaria e della provvista necessaria per dare esecuzione alla proposta di offerta migliorativa.**
f) di irrevocabilità dell'offerta per un periodo non inferiore a 120 giorni dalla data di presentazione;

g) Nessuno dei soggetti interessati potrà presentare direttamente o indirettamente, più di una manifestazione di interesse**;**

h) I soggetti interessati sono tenuti a mantenere riservate tutte le informazioni e la documentazione comunque acquisite, potendole utilizzare esclusivamente ai fini della formulazione della manifestazione di interesse;

i) La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per le società alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte delle società. Resta impregiudicata la facoltà del liquidatore di non dar corso in qualsiasi momento ad alcuna ulteriore attività e/o procedura, senza che ciò possa far sorgere alcuna pretesa a qualsiasi titolo, in capo ai soggetti interessati;

j) Ogni costo, onere e spesa connessi alla formulazione della manifestazione di interesse restano esclusivo carico di ciascun soggetto interessato;

k) Ogni manifestazione di interesse avrà necessariamente ad oggetto tutti gli immobili delle società in premessa (**UNICO LOTTO**) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano , senza la prestazione da parte di chicchessia di garanzie ulteriori;

l) Il presente invito a presentare manifestazioni di interesse è regolato dalla Legge Italiana, nell'ambito dei concordati semplificati che riguardano le società pendenti il Tribunale di Rimini**;**

m) Il presente è un invito a manifestare interesse e non costituisce in alcun modo un'offerta al pubblico**;**

****

<u>Solo all'esito della verifica delle manifestazioni di interesse, pervenute entro il termine sopra indicato, e della loro attendibilità e concretezza si avvierà la fase successiva della procedura competitiva che sarà cosi articolata:</u>

1. **CAUZIONE**

   Per poter partecipare alla procedura competitiva, ogni offerente, ivi inclusa la società che risulta oggi unica "Offerente", qualora intenda partecipare all'eventuale gara, dovrà versare una cauzione di euro 1.240.000,00 (unmilioneduecentoquarantamila/00). Il valore della cauzione è stato determinato nella misura del 10% del corrispettivo offerto dalla società "Offerente"..

   La cauzione dovrà essere versata, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla Procedura CS1/2026 e che verrà successivamente comunicato.

   La contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita senza interessi entro 10 giorni lavorativi dalla data della gara.

2. **SVOLGIMENTO DELLE MODALITA' DI VENDITA E DELLA**

EVENTUALE GARA

A) **<u>Ove non dovessero pervenire offerte pari o migliorative al presente avviso i beni oggetto di cessione verranno aggiudicati alla società "Offerente" alle condizioni previste nella offerta già presentata</u>**;

B) Qualora pervenga almeno un'offerta valida, il Liquidatore, con comunicazione da inoltrarsi non oltre le ore 19:00 del 02.01.2027, esclusivamente inviata tramite PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dagli offerenti nella loro istanza di partecipazione, informerà detti offerenti che si procederà ad una gara informale tra essi e che questa si terrà il giorno 08.01.2027 alle ore 17:00 presso il proprio studio in Rimini, Via Circonvallazione Meridionale n.54, alla presenza degli offerenti ammessi.

   Il Liquidatore , in presenza di più offerte valide, procederà a gara ed essa si svolgerà secondo le seguenti regole:

   a) L'offerta pervenuta più alta per valore numerario costituirà la base per i rilanci. In caso di mancato rilancio, trascorsi tre minuti dall'apertura della gara, i beni compresi nell'UNICO LOTTO, verranno assegnati provvisoriamente al soggetto che ha formulato l'offerta più vantaggiosa in termine numerario;
   b) In caso di offerte pervenute tra loro uguali (non si tiene conto della proposta irrevocabile già in atti), l'offerta prima ricevuta dal Liquidatore (farà fede la ricevuta di consegna della PEC) costituirà la base per i successivi rilanci. In caso di mancato rilancio, trascorsi tre minuti dall'apertura della gara, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente al soggetto che ha formulato per primo l'offerta;
   c) Il rilancio minimo è di euro 100.000,00 (centomilaeuro/00) e tra un rilancio e l'altro non potranno trascorrere più di tre minuti. Il trascorrere del tempo verrà tenuto dal liquidatore. Trascorso tale termine di tre minuti senza ulteriori rilanci, il bene verrà aggiudicato in via provvisoria all'ultimo e maggiore offerente.

3. AGGIUDICAZIONE, PAGAMENTO E STIPULA

   L'aggiudicazione definitiva sarà disposta dal Giudice Delegato.

   L'importo per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare dovrà essere versato entro il termine che verrà concordato per la stipula degli atti notarili di trasferimento. Il liquidatore sin da ora rappresenta che è interesse delle società in concordato avvalersi della facoltà di chiedere il pagamento anticipato ed in unica soluzione del saldo prezzo, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, con attualizzazione degli importi da pagare al tasso di interesse non ricapitalizzato del 4% annuo.

   Detta facoltà verrà esercitata e rappresentata dal liquidatore entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva dei beni oggetto di cessione.

La stipula ti tutti gli atti avverranno secondo le tempistiche e le modalità disposte dal Liquidatore.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, la cauzione sarà incassata dalla Procedura a titolo di multa e si applicherà il disposto di cui all'art. 587 c.p.c.
Tutte le spese, imposte e oneri relativi al trasferimento (ivi incluse IVA, imposta di registro, spese notarili ecc) saranno a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte secondo le tempistiche e le modalità disposte dal Liquidatore

4. ALTRE CONDIZIONI

La vendita di tutti i beni immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, "visti e piaciuti", a corpo e non a misura. Eventuali differenze, vizi, oneri o difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita, in definitiva, non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità

****

Il presente avviso costituisce un invito ad offrire e non è un'offerta pubblica ex art. 1336 c.c.
La presentazione di un'offerta comporta integrale accettazione e piena condivisione del presente avviso e delle condizioni tutte in esso riportate e rinunzia espressa a far valer eventuali imprecisioni e/o pretesi asseriti vizi.

Per qualsiasi informazione, per concordare la sottoscrizione della dichiarazione di riservatezza e per visionare la documentazione con accesso alla data room, alla quale si potrà accedere solo previa sottoscrizione del citato avviso di riservatezza, gli interessati possono contattare il Liquidatore Giudiziale Dott. Giuseppe Chiarelli al seguente indirizzo e-mail chiarelli@studiochiarelli.com o alla PEC cs1.2026rimini@pecconcordati.it

Rimini 21.10.2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Giuseppe Chiarelli