

BANDO PER LA CESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI TIRRENIA DI NAVIGAZIONE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

*

1. IMMOBILE OGGETTO DI CESSIONE E PREZZO A BASE D'ASTA.

1.1. Il presente documento (il "Bando") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita (la "Procedura di cessione") avente ad oggetto l'unità immobiliare, come meglio individuata e descritta nella scheda allegata al presente Bando e nella perizia di stima acquisita dal Collegio commissariale (l'"Immobile"), appartenente a Tirrenia di Navigazione S.p.A. in amministrazione straordinaria ("Tirrenia in AS" o la "Procedura"), società ammessa in data 5 agosto 2010 alla procedura di amministrazione straordinaria di cui al Decreto Legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 2004, n. 39 e successive modifiche ed integrazioni.

1.2. Con provvedimento del 30 aprile 2025, il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* (il "MIMIT"), previo parere positivo del Comitato di Sorveglianza della Procedura, ha autorizzato la pubblicazione del Bando ai fini dell'avvio della Procedura di cessione dell'Immobile di proprietà di Tirrenia in AS - come meglio individuato e descritto nei documenti pubblicati, unitamente al presente Bando, nel sito *internet* della Procedura nonché nel Portale delle Vendite Pubbliche - la cui cessione sarà effettuata al prezzo più alto, avendo a riferimento quale base d'asta e prezzo base (il "Prezzo base") l'importo pari al valore di mercato stabilito dalla perizia di valutazione dell'Immobile acquisita dal Collegio commissariale (di seguito la "Perizia di stima") che sarà messa a disposizione dei soggetti interessati, ribassato di un 20%, purché non inferiore al valore indicato quale *Prezzo base* nella tabella qui sotto riportata:

Lotto	Descrizione	Prezzo Base
Locale commerciale sito in Roma (RM) - Via Leonida Bissolati nn. 41-43	Unità immobiliare ubicata in Roma, nell'area compresa tra Via Veneto e Piazza della Repubblica: Via Leonida Bissolati nn. 41-43, locale commerciale dotato di 4 vetrine fronte strada. L'unità immobiliare è un locale commerciale posto ai piani terra ed S1 meglio identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al fg.480, p.lla 25 sub.528, cat. C/1 classe 11 Rendita catastale € 13.107,68, consistenza mq. 90,00 e superficie catastale 121,00 mq escluse aree scoperte	€ 536.000,00

- 1.3. La Procedura di cessione, avviata in data 12 maggio u.s., a seguito dell'acquisizione, in data 28 marzo u.s., del parere favorevole del Comitato di sorveglianza, e, in data 30 aprile u.s., della prescritta autorizzazione ministeriale, avendo a riferimento quale base di gara il prezzo a base d'asta del primo tentativo di vendita effettuato, ribassato del 20% - per un importo pari, quindi, ad € 536.000,00 (Euro cinquecentotrentaseimila/00, di seguito il "Prezzo a base d'asta") - con attestazione notarile del 22 luglio 2025, redatta dal Notaio Igor Genghini, è stata dichiarata chiusa per mancata ricezione di offerte vincolanti entro il termine perentorio delle ore 18:00 del 22 luglio u.s..
- 1.4. In tale occasione, il bando gara, *inter alia*, ha disposto che nell'ipotesi di esito negativo dell'esperimento di gara, il Collegio commissariale sarebbe stato legittimato ad avviare, dandone preventiva informativa a Codeste Autorità di vigilanza ministeriale, ulteriori successivi tentativi di vendita.
- 1.5. In data 6 novembre 2025, successivamente alla chiusura della seconda procedura di vendita ed al di fuori delle tempistiche previste dalla medesima procedura competitiva, è pervenuta al Collegio commissariale, tramite posta elettronica certificata, una manifestazione di interesse vincolante per l'acquisto dell'Immobile, per un importo pari al Prezzo a base d'asta dell'Immobile medesimo.
- 1.6. Il Collegio commissariale, nell'ottica del perseguimento del precipuo interesse della Procedura al miglior soddisfacimento dei creditori ammessi al proprio stato passivo e al massimo realizzo del patrimonio immobiliare, valutata la congruità economica dell'offerta pervenuta sia in relazione al prezzo offerto - pari, come già sottolineato, al Prezzo a base d'asta fissato in occasione della richiamata seconda procedura di cessione dell'Immobile - sia in relazione all'andamento del mercato immobiliare di riferimento e all'esito negativo delle precedenti procedure competitive, intende sottoporre agli Organi di vigilanza della Procedura la presente informativa per comunicare l'avvio di una nuova procedura competitiva per la cessione dell'Immobile medesimo, confermandone la fissazione del Prezzo a base d'asta, pari all'importo di € 536.000,00 (Cinquecentotrentaseimila/00).

2. Pubblicazione dell'estratto del Bando.

Ai sensi dell'autorizzazione ministeriale ottenuta, i Commissari Straordinari di *Tirrenia in AS* hanno pubblicato un avviso relativo alla presente *Procedura di cessione* - contenente l'indicazione dell'*Immobile* posto in vendita e l'invito a tutti gli interessati ad assumere le informazioni necessarie

secondo le modalità di cui ai paragrafi successivi - nei quotidiani “Il Sole 24 ore”, e “la Repubblica”, nel sito *internet* <http://www.tirrenia-in-as.it/> nonché nel Portale delle Vendite Pubbliche.

3. Pubblicazione delle informazioni relative agli immobili e ricezione delle manifestazioni di interesse

3.1. Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente par. 2. e fino al 4 aprile 2026, sono pubblicati nel sito *internet* <http://www.tirrenia-in-as.it/>: 1) il testo integrale del *Bando*, contenuto nel presente documento; 2) la documentazione ed i dati utili accessibili da pubblici registri relativi all'*Immobilabile*; 3) il modello per effettuare l'offerta vincolante, nonché, 4) la *Perizia di stima* dell'*Immobilabile*.

3.2. La documentazione fornita deve essere oggetto di autonoma verifica da parte dei soggetti interessati, i quali, con la presentazione dell'offerta vincolante, dichiarano di aver effettivamente svolto tale verifica.

4. Richiesta di sopralluoghi.

4.1. I soggetti interessati possono domandare di effettuare un sopralluogo presso l'*Immobilabile* entro e non oltre le ore 12:00 del 4 aprile 2026. La richiesta deve pervenire, entro tale termine, esclusivamente e a pena di inammissibilità all'indirizzo p.e.c di *Tirrenia in AS* as3.2010roma@pecamministrazionestraordinaria.it. Al fine di consentire i sopralluoghi, gli interessati devono identificarsi secondo le modalità che saranno loro comunicate e presentarsi presso i siti nel giorno e nell'ora che sarà comunicata.

4.2. I sopralluoghi si svolgeranno entro e non oltre le ore 12:00 del 20 aprile 2026.

5. Presentazione e contenuto dell'offerta vincolante.

5.1. Entro le ore 18:00 del 5 maggio 2026, i soggetti interessati devono far pervenire un'offerta vincolante, in plico chiuso, ai Commissari Straordinari di *Tirrenia in AS*, presso lo Studio del Notaio, Dott. Igor Genghini in Roma, Viale Liegi 42, 00198. A pena di inammissibilità, nella busta dovrà essere contenuta la seguente proposizione: “OFFERTA VINCOLANTE *relativa alla procedura di cessione dell'immobile di Tirrenia di Navigazione S.p.a. in A.S.*”.

5.2. Le offerte vincolanti devono, a pena di inammissibilità, essere irrevocabili per un periodo di centoventi giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione nonché essere redatte, sempre a pena di inammissibilità, secondo il modello allegato al presente *Bando*.

5.3. All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare, intestato a *Tirrenia in AS*, di importo pari al 10% della somma offerta, a titolo di deposito cauzionale, nonché una copia sottoscritta per accettazione del presente *Bando*.

5.4. Le offerte vincolanti possono essere presentate da persone fisiche o giuridiche, italiane o estere. I Commissari si riservano la facoltà di escludere dalla *Procedura di cessione* i soggetti che:

- a) si trovino in stato di liquidazione;
- b) siano sottoposti a procedure concorsuali;
- c) siano oggetto di sanzioni interdittive a contrarre con la pubblica amministrazione.

5.5. L'offerta deve essere corredata:

- a) per le persone fisiche, da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale;
- b) per le società, da visura aggiornata del registro imprese e da delibera dell'organo amministrativo, se necessaria, nonché da documento di identità del legale rappresentante.

6. Esame delle offerte vincolanti.

6.1. Scaduto il termine per l'invio delle offerte vincolanti, i Commissari Straordinari provvedono all'apertura delle buste ricevute alla presenza del Notaio designato e, successivamente, all'esame delle offerte ivi contenute.

6.2. Le buste saranno aperte dinanzi al Notaio Dott. Igor Genghini alla presenza dei Commissari, o di chi da costoro incaricato, degli offerenti, se interessati ad intervenire e con verbalizzazione del Notaio medesimo, entro il termine che sarà comunicato ai medesimi offerenti. Il Collegio commissariale comunicherà agli offerenti l'orario di svolgimento dell'esame delle offerte.

7. Fase dei rilanci sul prezzo.

7.1. A seguito dell'apertura delle buste contenenti le offerte vincolanti, nella medesima data fissata per l'apertura delle buste contenenti le offerte vincolanti, i Commissari Straordinari si riservano di comunicare a tutti coloro che hanno presentato offerte valide ai sensi del paragrafo 5 che precede, l'avvio della fase di rilanci sul prezzo che sarà effettuata in pari data.

7.2. Il soggetto che interviene nella *Procedura di cessione* in nome e per conto di una persona giuridica deve esibire una visura camerale, estratta in data non antecedente a quella di presentazione dell'offerta vincolante, dalla quale risulti la legittimazione ai fini di cui sopra.

- 7.3. Qualora il soggetto che interviene in nome e per conto di una persona giuridica non ne sia il legale rappresentante, deve essere esibita la procura notarile, conferita dal legale rappresentante, dalla quale risulti il conferimento di poteri idonei ai fini di cui sopra.
- 7.4. In quella sede i Commissari Straordinari indicheranno quale *Prezzo Base* la somma più alta tra quelle pervenute in relazione all'*Immobilabile* ed inviteranno tutti i *Partecipanti* ad effettuare offerte migliorative per un valore non inferiore al rialzo minimo predeterminato nella misura del 5% del *Prezzo Base*.
- 7.5. Le offerte migliorative, devono essere rese entro 1 minuto dalla comunicazione del *Prezzo Base* o dell'offerta migliorativa precedente. Allorché sia trascorso 1 minuto dalla comunicazione del *Prezzo Base* o dall'ultima offerta migliorativa, senza che ne segua un'altra maggiore, i Commissari Straordinari dichiareranno chiusa la *Procedura di cessione*.
- 7.6. In caso di mancata ricezione di offerte migliorative validamente presentate e/o rilanci, i Commissari straordinari avvertono sin d'ora che procederanno a trattativa privata con il soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto, al quale potrà essere richiesto anche di presentare un rilancio sul prezzo offerto.
- 7.7. Successivamente alla chiusura della *Procedura di cessione*, i Commissari Straordinari comunicheranno al soggetto che ha presentato l'offerta più alta la qualifica di "Soggetto Selezionato", senza che ciò valga o significhi accettazione della proposta.

8. Aggiudicazione e conclusione del contratto.

- 8.1. Al termine della fase di rilanci sul prezzo di cui al paragrafo precedente, ovvero qualora non siano pervenute più offerte per l'*Immobilabile* oppure i Commissari Straordinari non abbiano dato corso alla fase di rilanci sul prezzo, entro il periodo di validità delle offerte vincolanti, previa autorizzazione del *MIMIT*, sarà comunicato al miglior offerente l'accettazione dell'offerta, purché il prezzo non sia inferiore a quello risultante dalla tabella sopra riportata, e comunicheranno all'offerente la data prevista per la formalizzazione, ove necessario, del contratto innanzi al Notaio designato dai Commissari medesimi.
- 8.2. Le tasse di registro relative al contratto di cessione, le spese di trasferimento ed in generale tutte le spese delle operazioni attuative del trasferimento dell'*Immobilabile*, ivi incluse le tasse, le spese ed i costi notarili, nonché le tasse e le spese necessarie per la registrazione della documentazione presso le competenti autorità sono a carico dell'acquirente, che si impegna a manlevare e tenere indenni *Tirrenia in AS* ed i Commissari Straordinari da qualunque pretesa venisse al riguardo sollevata nei loro confronti.

9. DISPOSIZIONI GENERALI

- 8.3. Dalla pubblicazione del presente *Bando* e dalla ricezione delle offerte vincolanti non discende, in capo al Collegio Commissariale di *Tirrenia in AS*, alcun obbligo di espletamento o di completamento della *Procedura di cessione*, ivi compreso quello di dare corso alla vendita dell'*Immobile* nei confronti dei soggetti potenzialmente interessati e degli offerenti, né, per questi ultimi, l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a qualsivoglia prestazione da parte di *Tirrenia in AS* o del Collegio commissariale medesimo.
- 8.4. Il Collegio commissariale, a propria discrezione, può in qualsiasi fase della *Procedura di cessione*, (i) ammettere nuovi soggetti; (ii) consentire aggregazioni di soggetti che non abbiano presentato offerte, fermo restando che tali soggetti dovranno comunque presentare la documentazione richiesta e soddisfare i requisiti previsti dal *Bando*.
- 8.5. Quanto precede, senza che ciò consenta ai soggetti potenzialmente interessati e agli offerenti di avanzare, nei confronti del Collegio commissariale di *Tirrenia in AS* e dei suoi Organi di vigilanza alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.
- 8.6. Il presente *Bando* non costituisce un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 c.c. o un appello del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.
- 8.7. *Tirrenia in AS* e/o il Collegio commissariale non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o della documentazione fornita (ivi incluse informazioni fornite all'offerente per l'adempimento di eventuali obblighi di comunicazione ai sensi della vigente normativa).
- 8.8. I termini contenuti nel *Bando* devono considerarsi perentori, ferma restando la facoltà del Collegio commissariale di modificarli e/o prorogarli.
- 8.9. Ogni costo e spesa comunque inerente e/o conseguente alla partecipazione alla *Procedura di cessione*, ivi compresi i costi dei propri consulenti e dei propri legali, nonché qualsiasi costo legato all'analisi dell'operazione, alla predisposizione dell'offerta e all'eventuale conclusione del contratto di cessione, sono ad esclusivo carico dei *Partecipanti*.
- 8.10. Nel corso della *Procedura di cessione* i Concorrenti devono tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

- 8.11. Il presente *Bando* e l'intera *Procedura di cessione* sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi relativa sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.
- 8.12. Il testo in lingua italiana del presente *Bando* e di qualsiasi altro documento scambiato nell'ambito della *Procedura di cessione* prevale su ogni versione in lingua straniera del medesimo.
- 8.13. I termini che hanno scadenza nelle giornate di sabato e domenica o nei giorni festivi, si intendono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

9. TRATTAMENTO DEI DATI

- 9.1. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., come successivamente modificato e integrato, e nel pieno rispetto e nella tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse.
- 9.2. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla *Procedura di Cessione*, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà il Collegio commissariale, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.

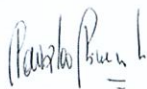
Roma, 6 marzo 2026

I COMMISSARI STRAORDINARI

Dott. Gerardo Longobardi



Avv. Stanislao Chimenti Caracciolo di Nicastro



Dott. Giulia Pusterla

