

Repertorio n.

Raccolta n.

Vendita in esecuzione di aggiudicazione

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemilaventicinque, il giorno ... del mese di ...

(... 2025)

In Roma,

Avanti a me Dott. Igor Genghini, Notaio in Roma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Roma,

sono presenti:

- il Dott. **Gerardo Longobardi**, nato a Roma il giorno 17 luglio 1958, l'Avv. **Stanislao Chimenti Caracciolo di Nicastro**, nato a Roma il 19 aprile 1965, la Dott. **Giulia Pusterla**, nata a Como il 12 febbraio 1960, domiciliati per la carica ove appresso, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma quali Commissari Straordinari e Legali Rappresentanti della società

"TIRRENIA di Navigazione S.P.A."

in amministrazione straordinaria ex D.Lgs. n. 347/2003 e s.m.i., giusto Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 5 agosto 2010 (in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 6 agosto 2010), con sede legale nel Comune di Roma, Via San Nicola da Tolentino, n. 55, società di diritto italiano, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 008322450639, iscritta al numero 96713 del R.E.A. presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, capitale sociale Euro 108.360.000,00, interamente sottoscritto e versato;

- ..., della società

"..."

.....
Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

Premettono:

- a -

- Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 5 agosto 2010, Tirrenia di Navigazione S.p.A. è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 2 del decreto legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito in legge 18 febbraio 2004, n. 39 e s.m.i. ed è stato nominato Commissario Straordinario il dott. Giancarlo D'Andrea.
- In data 12 agosto 2010, il Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare ha reso la sentenza n. 332/2010, con la quale è stato accertato e dichiarato lo stato di insolvenza di Tirrenia ai sensi dell'art. 4 del D.L. 347/2003.
- In data 5 novembre 2010, il Commissario Straordinario ha presentato al Ministero dello Sviluppo Economico un documento programmatico recante le “Linee strategiche della cessione nella procedura di amministrazione straordinaria delle società Tirrenia e Siremar”.
- In data 18 gennaio 2011, il Commissario Straordinario ha sottoposto al Ministero dello Sviluppo Economico il programma di cessione nella procedura di amministrazione straordinaria relativa alle società Tirrenia e Siremar, redatto secondo l'indirizzo di cui all'art. 27, comma 2, lettera b-bis) del D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270 ed in conformità a quanto previsto dagli artt. 54 e seguenti del medesimo decreto e dalle applicabili disposizioni del D.L. 347/2003.
- Con proprio provvedimento in data 25 gennaio 2011, il giudice delegato ha

autorizzato il Commissario Straordinario ad avvalersi, ai fini della presentazione della relazione contenente la descrizione delle cause di insolvenza prevista dall'art. 28 del D. Lgs. 270/1999, della proroga di ulteriori novanta giorni del termine di cui all'art. 4, terzo comma, del D.L. 347/2003, in conformità a quanto previsto dal comma 3 della medesima disposizione.

- Con proprio decreto in data 26 gennaio 2011, il Ministro dello Sviluppo Economico, visto il parere favorevole espresso dal Comitato di Sorveglianza, ha approvato il Programma predisposto dal Commissario Straordinario.

- Il Collegio Commissoriale delle Procedure di Tirrenia e di Siremar in amministrazione straordinaria è composto dal Dott. Gerardo Longobardi, dall'Avv. Stanislao Chimenti e dalla Dott. Giulia Pusterla, giusti decreti di nomina, rispettivamente, del 19 febbraio 2016, del 13 dicembre 2021 e del 23 dicembre 2021.

- La società Tirrenia di Navigazione S.p.A. in amministrazione straordinaria (di seguito, "Tirrenia in A.S." o la "Società") è proprietaria di un immobile ubicato in Roma, nell'area compresa tra Via Veneto e Piazza della Repubblica, in Via Leonida Bissolati n. 41, locale commerciale dotato di 4 vetrine fronte strada, posto ai piani terra ed S1 meglio identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al fg. 480, p.lла 25 sub. 528, cat. C/1 classe 11 Rendita catastale € 13.107,68, consistenza mq. 90,00 (di seguito l'"Immobile").

- Acquisito, in data 18 marzo 2025, il parere favorevole alla cessione dell'Immobile da parte del Comitato di Sorveglianza di Tirrenia in A.S., e, in data 27 marzo 2025 l'autorizzazione ministeriale a dare avvio alla procedura

di cessione dell'Immobile;

- la documentazione di gara composta da un Bando di gara, da un elaborato peritale dell'Immobile e da un modello di offerta vincolante, oltre che dalla bozza del presente testo contrattuale, sono stati pubblicati nel sito *internet* della Società (<http://www.tirrenia-in-as.it/>) oltre che sui quotidiani nazionali "Il Sole 24 Ore" e "Repubblica", nonché nel Portale delle Vendite pubbliche;
- che la procedura di cessione dell'Immobile viene effettuata al prezzo più alto, avendo a riferimento, quale base d'asta e prezzo base (di seguito anche solo "Prezzo base"), i valori indicati al par. 1.2. del Bando di gara, anche tenuto conto della perizia di valutazione dell'"Immobile" (di seguito anche solo "Perizia di stima") acquisita dal Commissario Straordinario, già messa a disposizione dei soggetti interessati;

- b -

che la società/il" presentava, a mezzo *pec*, in data ..., la propria offerta vincolante entro i termini statuiti e secondo le modalità e le forme statuite ai sensi del par. 5. del Bando gara;

- g -

che l'offerta vincolante è risultata essere garantita da assegno circolare - ai sensi del par. 5.3, del "Bando di gara" - a favore di "Tirrenia in A.S." pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e, pertanto, dell'importo di Euro ... (...), pagata a mezzo ...;

- h -

che, ai sensi del par. 6 del "Bando di gara", in data ... luglio 2025, a partire dalle ore ..., presso il mio studio in Roma, Viale Liegi, n. 42, si svolgeva l'esame delle offerte vincolanti alla presenza del Collegio commissoriale dei

consulenti di Tirrenia in A.S., il tutto come anche risultante da apposito verbale di ricezione e di apertura delle buste **m** a io rogito del ... 2025, Repertorio n. ..., Raccolta n. ..., registrato in data ..., al numero ..., serie 1T;

- i -

che il Commissario Straordinario in detta sede, disponeva farsi luogo alla fase dei rilanci, al termine della quale risultava aggiudicataria la società “...” offerente il prezzo più elevato e pari a Euro .. (...) (*eventuale*)

- I -

che in data ... il Commissario Straordinario, previo parere del Comitato di Sorveglianza e autorizzazione da parte del MIMIT, inviava all'offerente risultato aggiudicatario della "Procedura di Cessione" la Comunicazione di Aggiudicazione scritta, di cui al par. 7 del "Bando di gara".

E tutto ciò premesso

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1)

La società "**TIRRENNIA in amministrazione straordinaria ex D.Lgs. n. 347/2003**", come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società/ a "..." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la **piena proprietà** di quanto segue nel Comune di Roma e precisamente:

LOTTO

- locale commerciale sito in Roma (RM), via Leonida Bissolati nn. 41/43, con accesso, pedonale e carrabile, da **Via Leonida Bissolati**, costituito 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.la 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.

Articolo 2)

L'"Immobile" oggetto del presente atto è venduto a corpo e non a misura,
come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova,
che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, pertanto, la Parte
acquirente riconosce di non aver diritto, rinunciandovi sin d'ora, ad alcuna
garanzia al riguardo, in particolare per quanto concerne l'identità e la
consistenza dell'"Immobile" (i) la regolarità o la permanenza di
autorizzazioni e/o licenze, (ii) le condizioni igienico-sanitarie, (iii) lo stato di
conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente
normativa tecnica, ambientale e di sicurezza, (iv) vizi, anche occulti, o
mancanza di qualità, (v) l'idoneità e/o validità e/o efficacia e/o trasmissibilità
e/o completezza ai fini dell'esercizio dell'attività d'impresa di tutta la
documentazione relativa all'utilizzabilità dell'"Immobile" (ad es. certificati di
agibilità, certificazione energetica, certificato prevenzione incendi, etc.), (vi)
lo stato di manutenzione, (vii) contenziosi, a qualsiasi titolo dell'"Immobile",
avendone la Parte acquirente piena contezza, a seguito dell'esame della
relativa documentazione ed avendo la stessa preso piena visione e cognizione
di tutte le componenti, caratteristiche e condizioni di fatto e di diritto
dell'"Immobile".

La Parte acquirente, sin d'ora, anche in deroga all'art. 1494 c.c., con
riferimento a quanto sopra, rinuncia a qualsiasi eccezione, nonché a qualsiasi

azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla risoluzione della compravendita o all'impugnazione dell'aggiudicazione.

Trattandosi di vendita forzata (dal carattere aleatorio ai sensi dell'art. 1469 c.c.), come le Parti riconoscono vicendevolmente, è esclusa qualsiasi garanzia della società Tirrenia S.p.a. in amministrazione straordinaria e del Collegio commissario, con riguardo a qualsivoglia aspetto relativo all'"Immobile".

La Parte acquirente, inoltre, riconosce che le eventuali difformità dei beni compresi nell'"Immobile" e l'esistenza di eventuali oneri di qualsiasi genere, anche qualora tali difformità od oneri fossero occulti o comunque non fossero stati in alcun modo evidenziati in precedenza, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, cui, sin d'ora, espressamente si rinuncia.

La Parte acquirente esonera la società Tirrenia in amministrazione straordinaria ed il Collegio commissario da ogni responsabilità ed onere per qualsivoglia intervento di manutenzione, ordinaria o straordinaria, che si dovesse rendere necessario relativamente all'"Immobile"; a tal riguardo la Parte acquirente dichiara, in particolare, che, in caso di eventuale accertamento della necessità di un intervento di manutenzione/ripristino o di adeguamento dell'"Immobile" alle norme di legge (e così, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, alla normativa di legge e regolamentare in materia ambientale, di sicurezza, di igiene, antincendio, urbanistica etc.), si impegna, sin d'ora, a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento ed

alla messa a norma degli stessi, senza che ciò possa determinare una riduzione del prezzo e/o una risoluzione del contratto di cessione e/o pretese risarcitorie a qualsiasi titolo nei confronti della società Tirrenia in amministrazione straordinaria e del Collegio commissoriale, cui la Parte acquirente rinuncia espressamente.

* * *

Quanto sopra è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, annessi, connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Articolo 3)

Per l'identificazione dell'“Immobile” si fa riferimento alle ultime relative planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano al presente atto, in una unica fascicolazione, sotto la lettera "...".

La Parte venditrice, anche facendo espresso rinvio a quanto descritto nella perizia di stima pubblicata dalla Società:

- a -

quale intestataria ed attuale proprietaria dell'“Immobile” dichiara che i dati catastali e le suddette planimetrie sono conformi allo stato di fatto dell'“Immobile” stesso;

- b -

ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica - nei limiti ed ai soli fini di quanto necessario per il presente atto e senza assunzione di responsabilità alcuna - dichiara che per l'“Immobile” oggetto del presente atto sono stati rilasciati i titoli edilizi di cui all'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "...";

- c -

mi consegna il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.) relativo alle aree
oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Roma..., certificato che
dichiara tuttora valido per non essere intervenute modificazioni degli
strumenti urbanistici vigenti e che in si allega al presente atto sotto la
lettera “...”

* * *

La Parte acquirente:

- i -

conferma di ben conoscere ed accettare la situazione urbanistico-
amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia e catastale
dell'"Immobile" oggetto del presente atto, per averne fatta esaminare, prima
d'ora, la relativa documentazione da parte di esperti e tecnici di propria
fiducia, trovandola esaustiva, confermando, altresì, tutte le rinunce di cui
sopra;

- ii -

conferma di ben conoscere ed accettare la situazione impiantistica,
manutentiva ed ambientale dell'"Immobile" oggetto del presente atto, nonché
lo stato e funzionalità di tutti gli impianti esistenti, ribadendo, altresì, tutte le
rinunce di cui sopra;

- iii -

conseguentemente, e più in generale, dichiara di manlevare la Parte
venditrice da ogni responsabilità e così da ogni pretesa, azione o ragione, in
ordine ad ogni profilo finora disciplinato;

- iv -

dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati di prestazione energetica (a.p.e.), relativa all'"Immobile" ... oggetto del presente atto, attestati rilasciati da ... in data ..., che in copia si allegano al presente atto, in un'unica fascicolazione, sotto la lettera "...".

Articolo 5)

Gli effetti del presente atto sono immediati.

La Parte acquirente, pertanto, viene immessa in preciso stato e luogo dalla Parte venditrice nella proprietà, possesso e godimento di quanto compravenduto a far tempo da oggi e, quindi, da oggi in avanti saranno a suo rispettivo favore e carico tutti i redditi ed i pesi relativi.

Articolo 6)

La vendita è convenuta in blocco, a corpo e non a misura, per il complessivo prezzo di Euro ... (...), oltre I.V.A ..., di cui

Le Parti, previa ammonizione da me Notaio a loro fatta sulle conseguenze civili e penali per le dichiarazioni false e/o reticenti, dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in via sostitutiva di atto di notorietà, che il prezzo di cui sopra è stato ed è pagato con le seguenti modalità:

- quanto alla somma di Euro ... (...), mediante ...;
- ...

Regolato in tal modo l'intero prezzo della vendita, la Parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza di pagamento a saldo e rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 7)

Le Parti, previa ammonizione da me Notaio a loro fatta sulle conseguenze

civili e penali per le dichiarazioni false e/o reticenti, dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in via sostitutiva di atto di notorietà, di non essersi avvalse di mediatori per la conclusione del presente atto.

Articolo 8)

Le spese, imposte e tasse del presente atto, annesse e dipendenti, ivi comprese quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'“Immobile”, sono a carico della Parte acquirente.
... (*dichiarazioni fiscali*).

Le Parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho formato il presente atto del quale ho dato lettura ai
Comparenti che, da me personalmente interpellati, lo hanno in tutto
confermato.

Scritto da persona di mia fiducia e da me in parte occupa
pagine, compresa la presente, fin qui di fogli

Viene sottoscritto essendo le ore

