

LETTERA DI INVITO

con il sistema delle offerte segrete e successiva gara a rialzo per la vendita di complesso immobiliare,

Premessa

- *Con D.M. 31 maggio 1993 (pubblicazione in G.U. 1° giugno 1993, n. 126) è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A., il cui attuale Commissario Liquidatore è l'avv. Piero Cesarei;*
- *In attuazione dell'art. 11 del Regolamento IVASS 17 dicembre 2013, n. 4, e delle direttive ivi contenute in materia di liquidazione dell'attivo immobiliare, nonché in conformità al testo base di bando di cui all'Allegato 2 del medesimo Regolamento, il Commissario Liquidatore ha proceduto a più esperimenti di vendita del complesso immobiliare sopra descritto, tutti andati deserti;*
- *successivamente all'ultimo esperimento di vendita all'asta pubblica, sono pervenute alla procedura diverse offerte e manifestazioni di interesse per l'acquisto del bene, per importi pari o superiori al prezzo posto a base dell'ultima asta andata deserta;*
- *Alla luce degli esiti infruttuosi delle precedenti procedure di vendita ad evidenza pubblica e della concreta manifestazione di interesse da parte di determinati operatori, il Commissario Liquidatore, nell'esercizio dei poteri conferitigli dalla normativa di settore e dal citato Regolamento IVASS, intende procedere, previa autorizzazione dell'Autorità di vigilanza, all'esperimento di una gara ad inviti mediante offerte segrete, da espletarsi dinanzi al Notaio designato, con successiva gara a rialzo tra gli offerenti, per addivenire in modo economico, efficiente, efficace e celere all'alienazione del bene, assicurando nel contempo il massimo realizzo nell'interesse della procedura.*

Tutto ciò premesso,

rende noto che

il giorno 17 dicembre 2026, alle ore 11:00, presso lo studio del Notaio designato, Dott. Fulvio Mecenate, Notaio in Roma, in Via dei Monti Parioli 12, 00197, Roma, si svolgerà una gara tramite il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e successiva gara a rialzo tra gli offerenti per la vendita di un compendio immobiliare di proprietà di Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. (di seguito, anche la "Liquidazione"):

Articolo 1 – Oggetto della vendita

1.1. *Oggetto della gara è il complesso edilizio avente destinazione urbanistica per uso ufficio, edificato alla fine degli anni '70, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 363 part. 128 (subalterni 20, 22, 23, 24; da 501 a 535; varie categorie e varie classi) oltre ai terreni di pertinenza attualmente nella disponibilità di terzi e censiti allo stesso Foglio 363 part. nn. 199, 201, 203, 204, 202, 127, 90, 200, 205, 206 e 189 di cui all'atto d'obbligo in data 16.6.1976 per atto Notaio*

Staderini di Roma, è costituito da due piani seminterrati, da un piano terra di collegamento e da due corpi di fabbrica, fuori terra, rispettivamente di quattro e cinque piani per una superficie complessiva coperta di circa 20.000 mq di cui: uffici mq 9.000 ca; sala riunioni, convegni e simili mq 2.000 ca; CED, uffici, archivi e magazzini mq 4.000 ca; autorimesse, aree coperte e servizi mq 5.000 ca; piano pilotis mq 1.900 ca; verde attrezzato mq 1.600 ca; servitù attiva parcheggi area esterna mq 3.600 ca. I due corpi di fabbrica di forma uguale ma di dimensioni diverse, denominati A e B, sono costituiti rispettivamente di cinque e quattro piani fuori terra oltre ad un piano terra e due piani seminterrati. Ciascun piano è formato da un nucleo centrale di servizi che divide due ampi ambienti open space. Il terzo piano della palazzina B, adibito a piano direzionale, è suddiviso in uffici ed il lato di alta rappresentanza è arredato con finiture di pregio. Al piano terra un'ampia porzione è utilizzata con struttura a pilotis mentre all'interno vi sono i locali adibiti a zona ricevimento, a cucina e distribuzione vivande, un'ampia sala polivalente e servizi vari. Il primo piano seminterrato è caratterizzato da una vasta area a destinazione uffici (l'area CED è dotata di pavimento galleggiante) ed un'ampia area adibita a magazzino e/o archivi. Il secondo piano seminterrato è utilizzato per la sua maggior consistenza ad autorimessa suddivisa in sette compartimenti e la restante superficie è occupata da vari locali tecnici.

L'impianto di climatizzazione dell'edificio, in disuso, è un impianto a tutt'aria. Per le zone ufficio dal primo al quinto piano è prevista una portata variabile. L'alimentazione alle varie unità di trattamento (U.T.A.) è fornita dalla centrale termica posta al secondo piano interrato, da due centrali frigorifere poste ai piani di copertura degli edifici A e B e da un gruppo frigorifero al secondo piano interrato. L'immobile è dotato di una cabina di trasformazione di energia elettrica posta al secondo piano interrato; è dotato inoltre di un gruppo elettrogeno, in disuso, e di un gruppo di continuità UPS posti anch'essi al secondo piano interrato al servizio delle utenze sensibili e prioritarie. L'impianto antincendio è costituito da estintori a mano e lance nei piani di elevazione, al primo piano interrato da un sistema di rilevazione incendi ed al piano autorimessa da un sistema di spegnimento sprinkler. Gli impianti ascensore, tre per ogni corpo di fabbrica, totalmente disattivati, sono a motore elettrico e funi. L'ascensore di collegamento con i piani interrati è dotato di impianto oleodinamico.

L'immobile è dotato di un sistema di cablaggio strutturato posto all'interno del pavimento con torrette in prossimità delle postazioni di utenza. Rack di distribuzione ai piani. L'impianto anti-intrusione e di sicurezza protegge tutti gli accessi dei corpi di fabbrica e lungo le recinzioni perimetrali è dotato di videocamere collegate a monitor di controllo.

Edificio di classe G.

1.2. *La descrizione dell'immobile oggetto di vendita, di cui al precedente punto 1.1, ha valore meramente descrittivo e non vincolante; il complesso immobiliare, incluse le relative pertinenze, sarà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative*

servitù attive e passive, dovendosi ritenere come "visto e piaciuto" (as is) da parte dell'offerente il quale, con la presentazione dell'offerta, in tale stato lo accetta e dà implicitamente atto di averne preso esatta e completa visione, con ciò rinunciando ora per allora a qualsiasi contestazione concernente l'immobile stesso e relative pertinenze, con la sola esclusione di vizi occulti non prevedibili o conoscibili a seguito delle opportune verifiche da svolgersi, a sua cura e spese, anche presso pubblici registri, ed esaminando la documentazione resa disponibile presso lo studio del Notaio incaricato ai sensi dell'art. 1.4 ivi inclusa la relazione notarile del 24 settembre 2026 concernente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con la particolare diligenza richiesta dall'entità e dal valore dell'immobile oggetto dell'offerta.

1.3. *La Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. non garantisce il funzionamento e la conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e pertanto graverà sull'acquirente ogni onere e spesa che occorrerà sostenere per adeguare gli impianti alla normativa all'epoca vigente e/o a quelle successive.*

1.4. *La documentazione concernente la proprietà dell'immobile (tra cui: perizia estimativa, relazione descrittiva degli impianti, consulenza tecnico-estimativa) ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresa quella afferente vincoli e formalità pregiudizievoli, è depositata in copia presso lo studio del Notaio incaricato e può essere consultata, a richiesta, presso il suddetto studio o presso la sede della Liquidazione coatta in Via Massimi 158/164.*

1.5. *La presentazione dell'offerta implica la definitiva accettazione di tutte le previsioni del presente invito.*

Articolo 2 – Prezzo base e altri oneri

2.1. *L'Immobile è posto in vendita al prezzo base di euro 23.100.000 (ventitremilionicentomila), oltre oneri fiscali e spese.*

2.2. *Gli aumenti minimi sono fissati di euro 100.000 (centomila) in euro 100.000 (centomila).*

2.3. *In assenza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà anche con offerte pari al prezzo base;*

2.4. *Tutte le spese ed imposte di trasferimento e di ogni altro genere relative o conseguenti alla vendita, ivi comprese le spese sostenute per l'espletamento della gara, resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese d'asta che, relativamente alle spese notarili, ammontano all'1 per mille più IVA del prezzo di aggiudicazione, più 307,61 complessivi per imposta di registro, bollo e contributi obbligatori.*

Articolo 3 – Modalità di presentazione delle offerte segrete

3.1. *Ciascun soggetto invitato potrà presentare una sola offerta.*

3.2. *L'offerta, contenente l'indirizzo PEC dell'offerente, dovrà essere presentata in nome proprio,*

redatta in lingua italiana, in regola con le norme sull'imposta di bollo, sottoscritta dal legale rappresentante o da procuratore munito dei necessari poteri, e dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'operatore offerente e dei relativi dati identificativi;
- b) l'importo offerto per l'acquisto dell'Immobile, espresso in cifre e in lettere, almeno pari al prezzo base di cui all'art. 2.1;
- c) l'espressa accettazione senza riserva di tutte le condizioni del presente invito e delle ulteriori condizioni che saranno indicate nell'atto di vendita.

3.3. L'offerta, vincolante, irrevocabile e non modificabile, deve essere inserita in una busta chiusa, sigillata, recante all'esterno esclusivamente:

- l'indicazione del destinatario: *Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa – “Offerta per acquisto complesso immobiliare di Roma, via Massimi n. 158”;*
- il nominativo (o ragione sociale) dell'offerente.

3.4. All'interno della busta dovrà essere inserito, a pena di esclusione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a *Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa*, di importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo base, di cui il 10% (dieci per cento) a titolo di cauzione e il 5% (cinque per cento) a titolo di acconto sulle spese.

3.5. La busta contenente l'offerta e l'assegno circolare dovrà pervenire allo studio del Notaio incaricato in *Via dei Monti Parioli 12, 00197, Roma*, entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 14 dicembre 2026. La consegna potrà avvenire:

- a mano, con rilascio di ricevuta; ovvero
- mediante raccomandata A.R. o corriere, a cura e rischio dell'offerente.

L'offerta sarà ritenuta valida soltanto se pervenuta entro il termine e l'ora sopra indicati; non rileva la data di spedizione.

3.6. Quale ulteriore alternativa, l'offerta, corredata come sopra, potrà esser fatta pervenire, tempestivamente e nell'osservanza dei termini anzidetti, ad un Notaio periferico, vale a dire un Notaio abilitato a ricevere le domande con il Sistema «Rete Aste Notarili», il quale entro il medesimo termine caricherà la domanda sul Sistema affinché sia disponibile per essere decifrata dal Notaio incaricato al momento dell'apertura delle buste. L'offerta in formato pdf non potrà avere dimensione superiore ai 3 Mbyte.

3.7. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine, prive dell'assegno cauzionale, condizionate o comunque difformi dalle prescrizioni del presente invito.

Articolo 4 – Svolgimento della gara e aggiudicazione

4.1. L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo studio del Notaio incaricato nel giorno e nell'ora indicati in premessa.

4.2. Per le offerte presentate tramite Notaio periferico con il Sistema «Rete Aste Notarili», per «aperture delle buste» si intenderà la decriptazione, che farà il Notaio incaricato, della domanda presentata al Notaio periferico. Per coloro che hanno depositato l'offerta presso un Notaio periferico, sarà possibile recarsi dal medesimo notaio ed assistere alla procedura per via telematica, oppure recarsi direttamente dal Notaio incaricato.

4.3. Sarà dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto, senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

4.4. Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo, si procederà a nuova gara, seduta stante, soltanto tra i pari offerenti ove siano tutti presenti, con aumenti palesi e minimi di euro 50.000 (cinquantamila). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta.

4.5. Sarà considerato presente anche l'offerente che si trovi dinanzi ad un Notaio Periferico abilitato, collegato tramite il sistema «Rete Aste Notarili», ed anche detto offerente, entro tre minuti dalla precedente offerta, potrà presentare, tramite Notaio periferico, offerte al Notaio incaricato.

4.6. Nel caso in cui tutti o alcuni degli offerenti lo stesso importo non siano presenti all'apertura delle buste, il Commissario Liquidatore provvederà ad informarli dell'esito della gara mediante PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai suddetti offerenti, ad una nuova gara, della quale sarà indicata la data, dinanzi allo stesso Notaio incaricato che verrà indetta il quindicesimo giorno ferialo successivo, con aumenti palesi e minimi di euro 50.000 (cinquantamila). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. In assenza degli offerenti a detta ultima gara o di rifiuto degli stessi a presentare offerte palesi in aumento rispetto a quelle di pari importo già presentate, si provvederà all'aggiudicazione fra i pari offerenti mediante estrazione a sorte curata dal Notaio incaricato.

4.7. Dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale notarile, che farà piena prova fino a querela di falso. Contestualmente alla formazione del verbale, il deposito per cauzione e spese sarà restituito agli operatori non aggiudicatari.

4.8. Il Commissario Liquidatore si riserva, nel superiore interesse della procedura, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione o di sospendere/annullare la gara in qualsiasi momento prima della stipula dell'atto di vendita, anche qualora emergano elementi ostativi di natura giuridica, economica o soggettiva, ovvero sopravvengano provvedimenti dell'Autorità di vigilanza.

Articolo 5 – Modalità e condizioni di pagamento

5.1. Entro il termine essenziale di 90 (novanta) giorni dalla data della gara, l'aggiudicatario

dovrà effettuare il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, comprensivo degli oneri fiscali e delle spese d'asta, dedotto esclusivamente il solo importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione e spese d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa.

5.2. *In caso di mancato versamento del prezzo nel termine di cui al comma 5.1, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la Liquidazione avrà diritto di incamerare integralmente l'importo versato a titolo di cauzione e spese, fatto salvo il maggior danno.*

5.3. *In caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Commissario Liquidatore potrà:*

- interpellare il secondo miglior offerente, ove individuabile e ritenuto idoneo;*
- ovvero*
- procedere ad un nuovo esperimento di vendita, anche con modalità diverse.*

Articolo 6 – Trasferimento della proprietà

6.1. *Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso Notaio incaricato per la gara, entro 30 giorni dalla data di versamento dell'intero prezzo.*

6.2. *Il trasferimento del possesso dell'edificio di cui al Foglio 363 part 128 libero da persone e cose avverrà entro il termine di 180 giorni dalla stipula del rogito, salvo diverso accordo da sottoscrivere tra le parti, all'atto di compravendita. Per quanto riguarda gli altri terreni di pertinenza del complesso immobiliare, di cui al Foglio 363, part. nn. 199, 201, 203, 204, 202, 127, 90, 200, 205, 206 e 189, la Compagnia dichiara di non averne il possesso, in quanto nella disponibilità di terzi.*

6.3. *L'atto pubblico di compravendita dovrà essere conforme, per quanto necessario, alle previsioni del presente invito, quali, a titolo esemplificativo, quelle dell'articolo 1, punti 1.1, 1.2 e 1.3 e articolo 2.*

6.4. *La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico, cura e spese di parte acquirente e l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita.*

Articolo 7 – Comunicazioni e riservatezza

7.1. *La presente lettera di invito vale quale formale convocazione alla gara e contiene tutte le regole che disciplinano la procedura, costituendone la lex specialis.*

7.2. *Ogni comunicazione inerente alla gara sarà effettuata ai recapiti indicati dagli operatori nelle rispettive offerte.*

7.3. *I dati personali raccolti nel corso della procedura saranno trattati dalla Liquidazione nel*

rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, per le sole finalità connesse alla gestione della gara e dell'eventuale successivo atto di vendita.

Articolo 8 – Disposizioni finali

8.1. *La partecipazione alla gara comporta integrale conoscenza e accettazione incondizionata di tutte le condizioni contenute nel presente invito e nella documentazione messa a disposizione.*

8.2. *Per quanto non espressamente previsto nel presente invito, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Regolamento IVASS n. 4/2013, delle norme che disciplinano la liquidazione coatta amministrativa e, in via residuale, le norme del codice civile in materia di contratti.*

9 – Informazioni e sopralluogo dell'immobile

9.1. *Per maggiori informazioni e per fissare la data per un eventuale sopralluogo dell'immobile, gli interessati possono rivolgersi agli Uffici della Liquidazione in Roma, Via Massimi 158 – 00136 Roma per PEC all'indirizzo compagniatirrenaassspa.inlca@legalmail.it, per telefono al n. 06.3018.3422 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.*

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(Avv. Piero Cesarei)

**Firmato
digitalmente da**

**PIERO
CESAREI**

C = IT