

PREMESSE

Con sentenza del Tribunale di Milano n. 649 dell'11 settembre 2025 depositata in cancellaria in data 16 settembre 2025 è stato dichiarato lo stato di insolvenza della società Imprima S.r.l..

Con decreto del 23 dicembre 2025, il Tribunale di Milano ha disposto l'apertura della amministrazione straordinaria di IMPRIMA S.r.l. ai sensi del D.Lgs. n. 270/1999.

Con decreto del 2 gennaio 2026, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha nominato Commissario Straordinario l'Avv. Simona Pavone.

Con decreto del 3 aprile 2026, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha autorizzato l'esecuzione del Programma di cessione presentato dal Commissario Straordinario che prevede, tra le altre, l'alienazione da parte di Imprima S.r.l. in a.s. (di seguito **"Imprima"** o **"Procedura"**) del complesso immobiliare sito in Fiano Romano (RM), costituito da porzione di complesso industriale composto da diversi fabbricati adiacenti, e gli impianti ad esso asserviti, tramite apposite procedure di vendita, previa pubblicazione del relativo bando di gara, debitamente autorizzate, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270, dal Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza.

Con provvedimento del 16 luglio 2026, l'On.le Ministero, su istanza del Commissario Straordinario, visto il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, ha autorizzato l'avvio della procedura di vendita e la pubblicazione del presente avviso di vendita (di seguito **"Avviso"**), in forza del quale sono stabiliti i termini, le modalità e le condizioni della vendita (di seguito la **"Procedura di Vendita"**) del Complesso Immobiliare, sito in Fiano Romano (RM), Via dell'Agricoltura n. 18 di proprietà di Imprima (di seguito **"Immobile"**), come meglio individuato e descritto nella documentazione pubblicata, unitamente al presente Avviso, sul sito internet <https://amministrazionestraordinariaimprima.it/>, la cui cessione sarà effettuata al prezzo più alto offerto, purché non inferiore al prezzo base come sottoindicato

IMMOBILE	Prezzo Base Offerta Minima
Complesso immobiliare sito in Fiano Romano (RM), Via dell'Agricoltura n.	€ 3.285.503,00

OGGETTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Oggetto del presente Avviso è la vendita al miglior offerente con il prezzo più alto dell'Immobile ubicato in Fiano Romano (RM), Via dell'Agricoltura n. 18.

La vendita avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'immobile presenta le difformità urbanistiche, edilizie e catastali analiticamente descritte nella Relazione Tecnica Integrata e nella Perizia di Stima redatte dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini, disponibili per la consultazione nella Virtual Data Room. Tali difformità, che includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la presenza di un soppalco con scaffalatura nel magazzino, un volume accessorio adiacente la cabina elettrica e diverse modifiche interne, non ne precludono la commerciabilità in sede concorsuale. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria e/o provvedere all'aggiornamento catastale entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, assumendosene integralmente ogni onere, costo e responsabilità, come dettagliato nella documentazione di gara.

Oneri e Vincoli non soggetti a cancellazione: si precisa che, con il trasferimento della proprietà, saranno trasferiti all'acquirente i seguenti oneri, diritti di terzi e vincoli, non soggetti a cancellazione (c.d. "purgazione") con il decreto di trasferimento: a) La servitù/diritto d'uso a favore di ENEL, costituita con atto del 1997 e regolarmente trascritta, relativa al subalterno destinato a locale tecnico/cabina elettrica; b) gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica del 10 ottobre 1990, regolarmente trascritta; c) la possibile soggezione agli obblighi statutari e contributivi derivanti dall'appartenenza dell'immobile al Consorzio Prato della Corte, ove ancora sussistenti.

Tutti i dettagli dell'Immobile e la documentazione relativa ai vincoli sono reperibili nella apposita data room.

L'acquirente /aggiudicatario dovrà garantire tempi di finalizzazione e conclusione dell'operazione di vendita il più possibile rapidi.

2. MODALITA' E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA E PER L'AGGIUDICAZIONE

I soggetti interessati all'acquisto dell'Immobile potranno formulare proposte per l'acquisto mediante la presentazione di una "Offerta Vincolante" in conformità al testo disponibile sul sito della Procedura <https://amministrazionestraordinariaimprima.it/>.

Non sono ammesse offerte di acquisto per soggetti terzi o persone da nominare o in veste di fiduciari.

A pena di inammissibilità, le offerte di acquisto dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Imprima pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione potrà essere escussa, anche a titolo di liquidazione di penale, in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dall'offerta di acquisto.

La cauzione potrà essere costituita, alternativamente, tramite:

- (a) una o più garanzie autonome a prima richiesta emesse da una banca italiana in favore di Imprima. Tali garanzie (i) dovranno essere soggette alla legge italiana e non potranno prevedere la competenza di un foro non italiano; (ii) dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alle eccezioni di cui agli articoli 1945 e 1957 del codice civile, l'operatività della garanzia medesima con pagamento entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Imprima, rimossa ogni eccezione; (iii) dovranno avere una scadenza non anteriore a 3 (tre) mesi dalla data di presentazione dell'offerta di acquisto vincolante;
- (b) uno o più assegni circolari non trasferibili intestati ad Imprima S.r.l. in a.s..

Le cauzioni saranno restituite all'aggiudicatario, contestualmente al ricevimento da parte di Imprima del pagamento dell'intero prezzo di vendita e, agli altri offerenti, entro i 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla conclusione del contratto di trasferimento con altro offerente ovvero entro i 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla decisione del Commissario Straordinario di non procedere all'aggiudicazione dell'Immobile.

In seduta pubblica, dinnanzi alla presenza di un Notaio, in caso di ricezione di più offerte di acquisto vincolanti validamente presentate, il Commissario Straordinario chiederà agli offerenti di presentare rilanci non inferiori a € 10.000,00 (diecimila/00) sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche al fine di adeguare contestualmente la cauzione con assegno bancario).

2.1 Modalità di presentazione delle offerte

I soggetti interessati possono presentare offerte in busta chiusa sigillata da consegnare a mano, ovvero tramite corriere o posta, assumendosi tuttavia in questi due casi l'offerente il rischio della mancata consegna nei termini – esclusivamente dal giorno 7 settembre 2026 ore 9:00 e sino al giorno 7 ottobre 2026 ore 12:00 presso lo studio del Dott. Monica Polizzano, Notaio in (00196) Roma, Lungotevere delle Navi n. 20, all'attenzione del Commissario Straordinario di Imprima S.r.l. in a.s., recante all'esterno la dicitura “*Vendita Immobile Fiano Romano (RM) Imprima in a.s. — Offerta – RISERVATO E CONFIDENZIALE – NON APRIRE*”.

La busta dovrà contenere l'offerta di acquisto vincolante - siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce dal rappresentante legale o da un procuratore, debitamente autorizzato – redatta in conformità al modello pubblicato sul sito internet <https://amministrazionestraordinariaimprima.it/> e contenente, a pena di esclusione, le dichiarazioni e gli impegni previsti in tale modello.

All'offerta di acquisto vincolante dovranno essere allegati:

- (a) l'originale della/e garanzia/e bancaria/e ovvero l'originale degli assegni circolari intestati ad Imprima (restando inteso che l'eventuale aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica, anche successiva, della regolarità della cauzione prestata); e
- (b) l'originale/copia autenticata dell'atto di conferimento dei poteri al legale rappresentante/procuratore del soggetto offerente per la presentazione dell'offerta di acquisto vincolante e per partecipare ad eventuali rilanci, anche ai fini della contestuale integrazione della cauzione.

Le offerte di acquisto vincolanti non dovranno contenere termini e/o ulteriori condizioni espresse o implicite né, in via meramente esemplificativa, potranno essere subordinate ad alcuna ulteriore attività di *due diligence* o a qualsiasi finanziamento o ad altri eventi, autorizzazioni o approvazioni societarie.

L'offerta dovrà essere vincolante, valida, efficace ed irrevocabile sino per almeno 6 mesi dalla data di pubblicazione dell'Avviso.

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile e dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere, con l'avvertenza che in caso di discordanza prevarrà il valore espresso in lettere.

Ove la cauzione non dovesse corrispondere al valore indicato nell'offerta di acquisto, prevarrà il valore desumibile dalla cauzione prestata.

Le offerte di acquisto vincolanti (e i documenti ad esse allegati) dovranno essere redatti in lingua italiana.

2.2 Esame delle offerte di acquisto

L'esame delle offerte di acquisto vincolanti avverrà a partire dalle ore 16:00 (ora italiana) del **8 ottobre 2026** alla presenza del Commissario Straordinario (o di un delegato) e del Notaio, Dott. Monica Polizzano, presso lo studio di quest'ultimo in (00196) Roma, Lungotevere delle Navi n. 20. Alla seduta potranno partecipare non più di n. 2 rappresentanti di ciascun offerente, previa comunicazione dei rispettivi nominativi entro le ore 12.00 (ora italiana) del giorno 8 ottobre 2026 al seguente indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale di ricezione e di apertura delle buste.

Nel corso della seduta pubblica, il Commissario Straordinario potrà richiedere agli offerenti eventuali chiarimenti ed integrazioni.

In caso di ricezione di offerte, validamente presentate, il Commissario Straordinario, nel corso della seduta

pubblica, chiederà agli offerenti di presentare rilanci sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche al fine della integrazione della cauzione).

I rilanci dovranno essere non inferiori di € 10.000,00 (diecimila) e garantiti da assegni bancari, tratti dagli offerenti su banca italiana o estera, aventi un importo pari al 10% della differenza tra il prezzo proposto nell'offerta presentata ed il prezzo di aggiudicazione proposto in sede di rilancio. L'emissione dell'assegno è presupposto dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato, anche all'esito di eventuali rilanci e previa autorizzazione del Ministero e parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, a condizione che il medesimo non sia inferiore al Prezzo Base dell'Immobile sopra indicato (Offerta Minima).

Anche della fase dei rilanci, il Notaio incaricato redigerà apposito verbale.

Resta inteso che le offerte perderanno la loro efficacia solo a seguito della scadenza del termine in esse previsto o allo scadere del più breve termine che verrà eventualmente comunicato per iscritto da parte di Imprima e che, pertanto, l'avvenuta accettazione di altra offerta da parte di Imprima prima del termine di cui sopra non comporterà la perdita di efficacia delle altre offerte presentate. In ogni caso, qualora per qualsivoglia motivo e ragione, non sia possibile addivenire al trasferimento dell'Immobile all'offerente selezionato, resterà impregiudicata la facoltà da parte di Imprima di aggiudicare l'Immobile alla seconda migliore offerta vincolante pervenuta (e così a seguire alle successive offerte vincolanti pervenute, se del caso).

La stipula del contratto di compravendita avverrà, all'esito dell'esame delle offerte, nel giorno e presso la sede che sarà tempestivamente comunicata all'aggiudicatario da Imprima, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla seduta pubblica.

L'atto di compravendita sarà stipulato a ministero del Notaio indicato da Imprima.

Il prezzo dovrà essere integralmente pagato dall'acquirente ad Imprima entro la data di stipula dell'atto di compravendita.

Fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni da rendersi ai fini della validità dell'atto in forza delle norme imperative applicabili, il Commissario Straordinario non presterà alcuna dichiarazione o garanzia in relazione alla compravendita dell'Immobile, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanza di qualità dell'Immobile stesso.

L'Immobile è ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come "visto e piaciuto". Si dà atto che, come risulta dalla Perizia di Stima consultabile nella Virtual Data Room, l'immobile presenta significative criticità manutentive, tra cui infiltrazioni, danneggiamenti a finiture e strutture, e impianti parzialmente obsoleti o non funzionanti. I potenziali offerenti sono tenuti a prendere piena conoscenza di tale stato attraverso l'esame della documentazione e l'eventuale sopralluogo.

La Procedura si impegna a provvedere al regolare smaltimento dei rifiuti, ove presenti, e gli eventuali macchinari presenti nell'Immobile al momento dell'atto di compravendita saranno asportati dalla Procedura entro 8 mesi dalla stipula del suddetto atto di compravendita.

La cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli avverrà secondo le modalità e termini di legge applicabili.

Tutte le imposte e le spese della compravendita saranno a carico dell'acquirente.

3. VIRTUAL DATA ROOM

I soggetti interessati, su richiesta da formulare a mezzo posta elettronica all'indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it, saranno ammessi alla *virtual data room* relativa all'Immobile (la “**Virtual Data Room**”) che sarà accessibile dalla data di pubblicazione del presente avviso sino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte vincolanti, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza fornito da Imprima.

Nella Virtual Data Room è disponibile la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presentata al Comune di Fiano Romano. La Procedura si adopererà per rendere disponibile il certificato definitivo non appena emesso. Qualora il CDU non fosse disponibile alla data di stipula dell'atto di trasferimento, si applicheranno le disposizioni di legge in materia, restando inteso che la descrizione della destinazione urbanistica del terreno contenuta nella Perizia di Stima deve intendersi come la migliore informazione attualmente a disposizione della Procedura.

4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione alla presente procedura di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno 2 ottobre 2026, esclusivamente a mezzo posta elettronica, all'indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it, indicando quale oggetto “*chiarimenti su procedura di vendita Immobile Fiano Romano*”.

Il Commissario Straordinario, con l'assistenza dei propri *advisors*, provvederà ad inviare i chiarimenti e/o le informazioni richieste, ove ciò non arrechi pregiudizio alla riservatezza degli offerenti, entro e non oltre il termine delle ore 18.00 (ora italiana) del 5 ottobre 2026.

5. NON VINCOLATIVITÀ

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione di offerte di acquisto vincolanti non comportano per il Commissario Straordinario alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti interessati né, per tali soggetti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Imprima e/o del Commissario Straordinario (incluse commissioni di intermediazione o di consulenza) a qualsiasi titolo.

Dalla pubblicazione del presente Avviso e dalla ricezione delle offerte di acquisto, non discende, in capo al Commissario Straordinario, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di cessione. Le offerte di acquisto non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura di alienazione.

Il Commissario Straordinario si riserva ogni decisione in merito alla procedura di alienazione, inclusa la facoltà di recedere in qualsiasi momento da quest'ultima, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa; di sospendere, interrompere o modificare i termini e/o le condizioni della procedura di vendita o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò i soggetti interessati possano avanzare nei confronti del Commissario Straordinario e/o Imprima alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo o qualsivoglia altra pretesa ad alcun titolo.

Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336* del Codice Civile.

Il Commissari Straordinario e/o Imprima non potranno essere considerati responsabili per i costi sostenuti

dai soggetti interessati per la partecipazione alla procedura di vendita.

Nel corso della procedura di alienazione i soggetti interessati dovranno comunque tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Ogni determinazione in ordine al presente Avviso, alla procedura di cessione ed alla conseguente stipula del contratto di cessione dell'Immobile è condizionata ed in ogni caso soggetta al potere autorizzativo del Ministero e al previo parere del Comitato di Sorveglianza.

Resta inteso che il Commissario Straordinario e/o Imprima, fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni edilizie-urbanistiche obbligatorie per legge ai fini dell'alienabilità dei beni immobili, non presteranno alcuna ulteriore dichiarazione e/o garanzia in relazione all'Immobile ed alla consistenza patrimoniale, finanziaria e reddituale di Imprima e/o dei beni e rapporti giuridici delle medesime, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità, e oneri su di essi gravanti, procedendo l'acquirente all'acquisto dell'Immobile nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come "*visto e piaciuto*".

Il Commissario Straordinario non sarà responsabile della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o della documentazione fornite.

Gli *advisors* e i consulenti del Commissario Straordinario non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati che, mediante la sottoscrizione del presente Avviso, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario Straordinario.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e del Regolamento UE GDPR. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla presente dismissione, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà Imprima, nei confronti della quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003.

Il presente Avviso e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Avviso, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Bulgarograsso (CO), 23 luglio 2026

Il Commissario Straordinario

Avv. Simona Pavone