

Spett.le  
**Maiorana Maggiorino S.p.A.**  
Via Luigi Cremani, 45  
00173 Roma  
*Alla cortese attenzione dell'Amministratore Unico*  
a mezzo PEC: [marioranamaggiorino@legalmail.it](mailto:marioranamaggiorino@legalmail.it)

Roma, 12 febbraio 2026

**Oggetto: proposta di acquisto vincolante relativa ai beni strumentali ubicati all'interno del Centro Commerciale all'Ingrosso denominato "Commercity", in Viale A. Gustave Eiffel 100.**

Spett.le Società,

**premesse che:**

- A.** la società Maiorana Maggiorino S.p.A. (di seguito "**Maiorana**" o "**Parte Venditrice**") è proprietaria dei beni strumentali ubicati all'interno dell'immobile sito in Roma (in seguito i "**Beni**"), Viale A. Gustave Eiffel n.100, nel Centro Commerciale all'Ingrosso convenzionalmente denominato "Commercity", come descritti nella perizia, ben nota alla scrivente;
- B.** **Potaldo S.r.l.** (P. IVA 10548351211), che agisce in qualità di società che opera nel settore della Grande Distribuzione Organizzata (di seguito "**Offerente**"), ha manifestato il proprio interesse a formulare una proposta di acquisto vincolante relativamente ai beni strumentali ubicati all'interno dell'immobile "Commercity" di proprietà di Maiorana (la "**Proposta**");
- C.** Maiorana ha informato l'Offerente di aver depositato una proposta concordataria in continuità aziendale indiretta presso il Tribunale di Roma che prevede, tra gli altri, la vendita dei Beni ad un valore di complessivi Euro 508 migliaia, da cui defalcare i costi per il trasporto e lo stoccaggio di Euro 431 migliaia;
- D.** Maiorana ha informato altresì l'Offerente che l'accettazione della presente Proposta (come di seguito definita) dovrà essere previamente autorizzata dal Tribunale competente;

Tutto ciò premesso,

### **Art. 1 Premesse - Definizioni**

1.1. Le premesse della presente Proposta ne formano parte integrante e sostanziale.

1.2. Fatta salva qualsiasi altra espressione altrove definita nella presente Proposta, i termini ed espressioni che seguono avranno il seguente significato:

"Codice della Crisi" o "CCII" indica il D. Lgs. n. 14/2019 del 12 gennaio 2019, ed ogni successiva integrazione e modifica;

"Data del Closing" indica la data 28.02.2026;

"Giorno Lavorativo" indica qualsiasi giorno di calendario, diverso dal sabato e dalla domenica nel quale le banche sono aperte al pubblico per lo svolgimento della loro attività ordinaria nelle città di Roma e Milano;

“Gravame” indica con riferimento ad un bene o diritto, qualunque ipoteca, pegno, onere, servitù, limitazione, cessione, diritto di garanzia, diritto di ritenzione, esproprio, onere reale, obbligazione *propter rem*, privilegio (anche di natura fiscale), diritto reale di godimento o garanzia, procedimento di confisca, esproprio, requisizione, registrazioni, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, diritto reale o altro diritto di terze parti, o qualunque altra pattuizione o accordo il cui effetto sia la costituzione di un qualunque diritto che possa limitare il pieno e libero godimento del bene o diritto in questione.

#### **Art. 2 Oggetto e perimetro della Proposta**

2.1. La Proposta ha ad oggetto i Beni come individuati e descritti nelle premesse. L’Offerente acquisterà la piena proprietà dei Beni. Il tutto in unico contesto ed ai termini e condizioni della presente Proposta, che deve intendersi unitaria e non scindibile, cosicché essa cesserà di produrre ogni effetto nell’ipotesi in cui non sarà accettata nella sua interezza e/o per una parte dei Beni.

2.2. L’efficacia della presente Proposta e quindi l’acquisizione del Beni è subordinata al verificarsi della seguente condizione sospensiva, che le Parti considerano essenziale e che dovrà verificarsi entro il 60° (sessantesimo) giorno successivo alla data odierna (la “Condizione Sospensiva”): rilascio da parte del Tribunale competente per la Procedura dell’autorizzazione all’accettazione della Proposta.

2.3. La Condizione Sospensiva è stabilita nell’esclusivo interesse dell’Offerente, la quale potrà unilateralmente rinunciare ad essa mediante comunicazione da inviare a Maiorana ai sensi della presente Proposta. Qualora la Condizione Sospensiva non si sia verificata nel suddetto termine e l’Offerente non vi abbia previamente rinunciato per iscritto, la presente Proposta diverrà definitivamente inefficace venendo meno di conseguenza qualsiasi obbligo e onere dell’Offerente.

2.4. I Beni saranno venduti da Maiorana nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. La Parte Venditrice garantirà esclusivamente la piena, libera ed esclusiva proprietà dei Beni e la sua libera trasferibilità e commerciabilità, nonché la sua libertà da qualunque Gravame pregiudizievole.

2.5. La compravendita dei Beni avrà effetto alla Data del Closing, con contestuale messa in possesso dell’Offerente dei Beni tramite accesso ai locali in cui sono conservati, affinché l’offerente possa procedere alle attività di asporto. Pertanto, da tale data decorreranno a rispettivo profitto e carico della stessa Offerente tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti a quanto acquistato, nulla escluso o eccettuato, fermo restando che resteranno a vantaggio e carico della Parte Venditrice gli utili e gli oneri riferiti a periodo antecedente alla stessa Data del Closing anche se divenuti noti dopo la stessa.

#### **Art. 3 Prezzo**

3.1. Il prezzo dei Beni oggetto presente offerta è pari a Euro 70.000,00 (settantamila/00), oltre I.V.A. con l’accollo di ogni spesa inerente il trasporto e lo smontaggio dei Beni.

La determinazione del prezzo tiene conto dei costi di smontaggio, trasporto e stoccaggio che l’Offerente dovrà sostenere.

3.2. Subordinatamente al verificarsi della Condizione Sospensiva ed alla accettazione della presente Proposta, il prezzo dei Beni verrà pagato come segue a mezzo bonifico bancario a valere sul c/c

bancario che la Parte Venditrice comunicherà per iscritto all'Offerente ai sensi della presente Proposta:

a) il 10% (dieci per cento) entro il termine che sarà previsto dall'eventuale Disciplinare di gara per la presentazione delle offerte cauzionate, a titolo di caparra in conto prezzo (la "Caparra");

B) il 90% (novanta per cento) alla Data del Closing oppure, in caso di assenza di gara, il 100% (cento per cento) alla data del closing.

#### **Art. 4 Vendita**

4.1. In caso di accettazione della presente Proposta da parte di Maiorana, subordinatamente al verificarsi della Condizione Sospensiva, alla Data del Closing Maiorana emetterà fattura all' Offerente che potrà ritirare i Beni entro 15 giorni Lavorativi. Considerata la mole di Beni da trasferire l'Offerente si impegna a liberare il locale in tempi congrui da definire con gli Organi della procedura e comunque entro e non oltre 75 (settantacinque) giorni dalla data del closing.

4.2. Senza pregiudizio per quanto previsto all'art. 2, alla Data del Closing dovranno essere cancellati eventuali Gravami pregiudizievoli sui Beni.

#### **Art. 5 Validità della Proposta**

5.1. La presente Proposta è valida e vincolante per l'Offerente ai termini e condizioni qui previsti sino al 60° (sessantesimo) giorno successivo alla data odierna. Decorso tale termine senza che la Proposta sia stata accettata da Maiorana, la Proposta cesserà di avere qualsiasi effetto giuridico senza bisogno di comunicazioni da parte della stessa Offerente.

#### **Art. 6 Collaborazione**

6.1. Alla Data del Closing Maiorana consegnerà all'Offerente la disponibilità dei Beni e sarà redatto apposito verbale.

6.2. Nel periodo interinale decorrente dall'accettazione della presente Proposta sino alla Data del Closing, Maiorana si obbliga a:

(i) conservare i Beni nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede e comunque con diligenza del buon padre di famiglia;

(ii) consentire all'Offerente o ai suoi incaricati di accedere e di effettuare verifiche o ispezioni dei Beni, previo accordo, anche via e-mail, sulla data e sull'ora, con un preavviso di almeno 48 (quarantotto) ore;

(iii) astenersi dal concludere qualsiasi accordo e/o concedere qualsiasi diritto in relazione all'uso e/o al godimento dei Beni senza autorizzazione scritta dell'Offerente;

(vii) pagare qualsiasi tassa, imposta e/o importo eventualmente dovuti in relazione ai Beni.

## **Art. 7 Altre pattuizioni**

7.1. Ogni modifica alla presente Proposta dovrà risultare da atto scritto e debitamente sottoscritto dall'Offerente.

7.2. Eventuali imposte e le tasse nonché gli onorari vari, tutti dovuti per la stipula degli atti previsti dalla presente offerta saranno a carico dell'Offerente, fermo restando quanto previsto al precedente art. 4.2. Gli altri costi e spese relativi alla presente Proposta ed all'operazione in oggetto, ivi inclusi i costi connessi ai consulenti o mediatori incaricati con riferimento al perfezionamento della compravendita dei Beni, saranno a carico della Parte che li ha sostenuti. In caso di inadempimento le imposte e le tasse saranno ad integrale ed esclusivo carico della parte inadempiente, fermo il diritto della parte adempiente al risarcimento dei danni subiti.

7.3. L'Offerente e Maiorana si impegnano a mantenere strettamente riservati i termini e gli elementi costitutivi della presente Proposta, nonché le notizie e le informazioni di cui siano venuti a conoscenza nell'ambito dei contatti e delle trattative finalizzate alla possibile conclusione dell'acquisto di cui alla presente Proposta, fermo restando che la presente Offerta e le suddette notizie e informazioni potranno essere comunicate (a) nell'ambito ed ai fini della Procedura; (b) in adempimento di qualsiasi norma e/o provvedimento vincolante per una Parte; (c) ai rispettivi amministratori, sindaci, dipendenti e consulenti di una Parte.

7.4. Salvo quanto diversamente previsto da specifiche pattuizioni della presente Proposta, ogni e qualunque comunicazione da rendersi ai sensi di quanto previsto dalla presente Proposta dovrà essere effettuata per iscritto (i) mediante consegna a mano, ovvero (ii) a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero (iii) a mezzo posta elettronica certificata, alle Parti agli indirizzi di seguito specificati:

### **Per l'Offerente:**

PEC: [potaldosrl@pec.it](mailto:potaldosrl@pec.it)

### **Per Maiorana:**

- all'attenzione dell'Amministratore Unico

PEC: [maioranamaggiorino@legalmail.it](mailto:maioranamaggiorino@legalmail.it)

o al diverso indirizzo che ciascuna comunicherà alle altre nelle forme di cui sopra.

La comunicazione si considererà effettuata, rispettivamente, (i) alla data della consegna, ovvero (ii) alla data di ricezione della raccomandata, ovvero (iii) alla data di ricezione della comunicazione di posta elettronica certificata.

7.5. La presente Proposta, come pure gli atti che verranno eventualmente eseguiti in base ad essa, sono e saranno disciplinati dalla legge italiana.

7.6. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla presente Proposta o agli atti che verranno eventualmente eseguiti in base ad essa, sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Roma.

7.7. Le Parti, con riferimento ai dati sottoposti alla disciplina disposta dal Regolamento Europeo n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali e la normativa italiana di applicazione, si danno reciprocamente atto che sono state rese note le rispettive informative privacy, conformemente alle disposizioni ivi previste.

7.8. Le Parti si obbligano, altresì a rispettare scrupolosamente tutte le previsioni, nonché ad adempiere tutti gli obblighi procedurali, previsti dalla normativa applicabile.

\* \* \*

Qualora riteniate quanto sopra rappresentato di Vostro interesse, Vi preghiamo di restituirci a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: [potaldosrl@pec.it](mailto:potaldosrl@pec.it) copia della presente debitamente siglata su ogni pagina e sottoscritta in calce in segno di piena, integrale ed incondizionata accettazione del relativo contenuto entro e non oltre le ore 24:00 del 60° (sessantesimo) giorno successivo alla data odierna.

Decorso infruttuosamente il predetto termine senza che ci pervenga comunicazione la Vostra accettazione, la presente Proposta dovrà intendersi definitivamente decaduta, priva di ogni effetto e pertanto come "*tamquam non esset*".

Cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

Offerente  
**POTALDO S.R.L.**  
Sede Operativa C/O CAAN  
Via Palazzello, SNC  
80040 - VOGHERA (NA)  
P.IVA 10548351211

ROMA, 6 FEBBRAIO 2026

PER ACCETTAZIONE

**MAIORANA MAGGIORINO S.p.A.**  
L'Amministratore Unico  
Maiorana Maggiorino

*Maiorana Maggiorino*