



Dott.ssa BARBARA GALEA  
Notaio in Roma

**ATTO DI MODIFICA  
di  
CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA**

tra le Società:

\* **"MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI"** con sede legale in Roma (RM), Via Luigi Cremani n. 45, capitale sociale Euro 10.701.978,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 05389641001, società di nazionalità italiana iscritta presso la CCIAA di Roma al n. 885471 (R.E.A.), pec: maioranamaggiorino@legalmail.it, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, Signor **Maggiorino Maiorana**, nato a Caraffa di Catanzaro (CZ) il 7 luglio 1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale MRN MGR 48L07 B717R, con i poteri a lui spettanti, per la qualifica suddetta in forza di legge e del vigente statuto sociale; di seguito denominata anche "Cedente";

\* **"ROMA CASH AND CARRY S.R.L."** con sede legale in Roma (RM), Via di Tor Tre Teste n. 222, capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 18013501004, società di nazionalità italiana iscritta presso la CCIAA di Roma al n. 1755792 (R.E.A.), pec: romacashandcarry@legalmail.it, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, Signor **David Cetorelli**, nato a Roma (RM) il 13 febbraio 1991, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale CTR DVD 91B13 H501U, a quanto in oggetto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 aprile 2026, regolarmente trascritta nel relativo libro verbali, di seguito denominata anche "Affittuaria"

**PREMESSO**

**a)** che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Barbara Galea di Roma in data 17 marzo 2025, rep. n. 7051, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Roma 5 il 18 marzo 2025 al n. 2536/1T ed iscritta al Registro delle Imprese di Roma il 20 marzo 2025 al n. 140490, la Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" ha concesso in affitto alla Società "ROMA CASH AND CARRY S.R.L." per la durata di anni 6 (sei) -con decorrenza dal giorno 18 marzo 2025 e scadenza il giorno 17 marzo 2031- il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di vendita all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari, esercitato:

**1)** all'interno del complesso immobiliare a destinazione commerciale di proprietà della Cedente sito in Roma, Via Bernardino Alimena n. 57-83-85, Via Emanuele Carnevale snc ed in Via Luigi Cremani nn. 26-34-44, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 997, particella 364, subalterni 504, 502 e 10;  
**2)** all'interno del locale di proprietà di terzi della superficie di mq. 6.000 (seimila) ca. ubicato nella struttura immobiliare a destinazione commerciale sita in Roma, località Castel Giubileo, Via Bolognola n. 63-65-67-69, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, particella 439, subalterno 502;

**b)** che nel suddetto contratto veniva precisato che il Ramo d'Azienda comprende anche l'utilizzo esclusivo dei locali di proprietà di terzi, quale magazzino a servizio dei Cash&Carry di cui ai punti 1) e 2), della superficie di mq. 12.500 (dodicimila-cinquecento) ca. siti all'interno del complesso immobiliare denominato "Centro Agroalimentare Roma" sito in Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1, originariamente nella disponibilità della Cedente, giusta contratto di locazione sottoscritto in data 1 novembre 2021, registrato in data 22 novembre 2021 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Tivoli al numero 5858 serie 3T;

**c)** che nel contratto di affitto di ramo di azienda sopra citato è previsto, altresì,

Registrato  
all'Ufficio delle Entrate  
di ROMA 5  
il 04/05/2026  
n° 4029  
Serie 1T

l'obbligo della Affittuaria di acquistare il Ramo di Azienda affittato entro e non oltre il termine di anni 3 (tre), decorrente dalla data del primo marzo 2025, subordinatamente alla definitività del provvedimento di omologazione dell'instauranda procedura concorsuale della Cedente, per un corrispettivo pari ad Euro 16.000.000,00 (sedecimilioni virgola zero zero), di cui Euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila virgola zero zero) da imputarsi a corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'immobile sito in Roma, Via Bernardino Alimena;

**d)** che sono emerse problematiche urbanistico-edilizie inerenti il suddetto immobile sito in Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1 (magazzino al servizio dei punti vendita Cash & Carry), in ragione delle quali la Società "ROMA CASH AND CARRY S.R.L." ha invitato la Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" a riprendere possesso dell'immobile medesimo, rappresentando la propria disponibilità a mantenere ferma la proposta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda in oggetto, decurtando dal prezzo originariamente pattuito, di Euro 16.000.000,00 (sedecimilioni virgola zero zero), la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), quale valore delle attrezzature e delle stigliature ivi presenti, il tutto secondo quanto rappresentato nella **comunicazione** che si allega alla presente scrittura sotto **la lettera "A"**;

**e)** che in data 30 maggio 2025 la Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" ha presentato presso il Tribunale di Roma ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva ex artt. 40 e ss. D. Lgs. n. 14/19, iscritto al n. 536 - 3 Procedimento Unitario dell'anno 2025;

**f)** che la Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" è stata autorizzata a procedere alla modifica transattiva del contratto autenticato nelle firme dal Notaio Barbara Galea di Roma in data 17 marzo 2025, rep. n. 7051.

#### TANTO PREMESSO

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" e "ROMA CASH AND CARRY S.R.L.", come sopra rappresentate, convengono, nei termini previsti dal **decreto** R.P.U. 536-3/2025 emesso dal Tribunale di Roma - Sezione XIV Civile, riunito in Camera di Consiglio in data 27 aprile 2026, che "*autorizza la proponente Maiorana Maggiorino Spa alla modifica transattiva del contratto stipulato in data 17/03/2025 con scrittura autenticata del notaio dott.ssa Barbara Galea (rep. N. 7051, racc. n. 4190) con la Roma Cash & Carry S.r.l., nel senso proposto da quest'ultima*", che si allega in copia alla presente scrittura sotto **la lettera "B"**, di modificare il contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Barbara Galea di Roma in data 17 marzo 2025, rep. n. 7051, secondo quanto di seguito precisato:

**1)** viene escluso dal ramo d'azienda oggetto del più volte citato contratto di affitto e dalla correlata obbligazione d'acquisto l'utilizzo esclusivo dei locali ad uso magazzino di proprietà della Società "CENTRO AGRO-ALIMENTARE ROMA (C.A.R.) S.C.P.A.", della superficie di mq. 12.500 (dodicimilacinquecento) ca., siti in Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1, unitamente alle stigliature presenti nell'immobile medesimo del valore complessivo di Euro 500.000 (cinquecentomila) - e pertanto la Società "MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI" riprende possesso dei suddetti locali e delle attrezzature e stigliature ivi contenute, a partire dalla data odierna;

**2)** il corrispettivo per il futuro acquisto del ramo di azienda, ivi compresa la proprietà dell'immobile sito in Roma, Via Bernardino Alimena e dei marchi, viene ridotto ad Euro 15.500.000,00 (quindicimilionicinquecentomila virgola zero zero), di cui Euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila virgola zero zero) da imputarsi a corrispettivo per l'acquisto della proprietà del suddetto immobile.

Restano fermi ed immutati i restanti patti contenuti nel contratto di affitto di ramo

di azienda più volte citato.

Le Parti, senza riconoscere le rispettive pretese in precedenza fatte valere, si danno atto vicendevolmente, in conseguenza della stipulazione del presente Atto di modifica e della causa transattiva di esso, di non aver nulla a pretendere l'una dall'altra in relazione al suddescritto magazzino di proprietà della Società C.A.R. S.C.P.A., rinunciando ad ogni pretesa dedotta e/o deducibile.

Il presente atto, su richiesta delle parti, resterà depositato agli atti del Notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad IVA.

Roma, 30 aprile 2026

F.to: MAIORANA MAGGIORINO

F.to: DAVID CETORELLI

Repertorio n. 7703

Raccolta n. 4610

#### AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritta dott.ssa Barbara Galea, Notaio in Roma, iscritta presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con studio in Roma, Viale Gorizia n. 24,

attesto che i Signori:

- **Maggiorino Maiorana**, nato a Caraffa di Catanzaro (CZ) il 7 luglio 1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, codice fiscale MRN MGR 48L07 B717R, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società:

\* "**MAIORANA MAGGIORINO - SOCIETA' PER AZIONI**" con sede legale in Roma (RM), Via Luigi Cremani n. 45, capitale sociale Euro 10.701.978,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 05389641001, società di nazionalità italiana iscritta presso la CCIAA di Roma al n. 885471 (R.E.A.), pec: maioranamaggiorino@legalmail.it, con i poteri a lui spettanti, per la qualifica suddetta in forza di legge e del vigente statuto sociale;

- **David Cetorelli**, nato a Roma (RM) il 13 febbraio 1991, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, codice fiscale CTR DVD 91B13 H501U, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società:

\* "**ROMA CASH AND CARRY S.R.L.**" con sede legale in Roma (RM), Via di Tor Tre Teste n. 222, capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 18013501004, società di nazionalità italiana iscritta presso la CCIAA di Roma al n. 1755792 (R.E.A.), pec: romacashandcarry@legalmail.it, a quanto in oggetto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 aprile 2026,

persone della cui identità personale, qualifica e poteri per la firma io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le proprie firme in calce della scrittura che precede ed al margine dei fogli intermedi di cui si compone, nonché di quanto allegato, previa lettura da me datane alle stesse unitamente a quanto allegato alle ore diciotto e quaranta minuti.

In Roma, in Viale Gorizia n. 24

Addì, trenta aprile duemilaventisei

F.to: BARBARA GALEA NOTAIO

# Grimaldi

Studio Legale e Commerciale

Avv. Antonio Grimaldi  
Patrocinante in Cassazione - Revisore contabile  
Avv. Simona Mattei  
Avv. Giulia Grimaldi  
Dott. Luca Moro

Allegato "A"

al repertorio n. 7703

raccolta n. 4610

Roma, lì 30.12.2025

Spett.le  
Maggiorino Maiorana Spa in  
Concordato  
Via Luigi Cremani, 45  
00175 – Roma

a mezzo PEC: [maioranamaggiorino@legalmail.it](mailto:maioranamaggiorino@legalmail.it)  
e p.c. Avv. Giovanni Nava: [g.nava@studiolegalenava.eu](mailto:g.nava@studiolegalenava.eu)  
Avv. Luigi Bottai: [luigiamerigobottai@ordineavvocatiroma.org](mailto:luigiamerigobottai@ordineavvocatiroma.org)

**Oggetto: diffida per la restituzione immobile sito in Guidonia Montecelio, via Tenuta del Cavaliere n.1 – Centro Agroalimentare Roma**

Spett.le Maggiorino Maiorana Spa in Concordato, formulo la presente in nome e per conto della mia assistita Roma Cash and Carry s.r.l. per significarvi che, come anticipato per le vie brevi già sin dalla fine dello scorso mese di novembre, (con riferimento all'immobile in oggetto, facente parte del più ampio Ramo di Azienda da Voi concesso in affitto alla mia assistita, giusta atto del 17 marzo 2025, a rogito del Notaio Barbara Galea, registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma 5 il 18.3.2025, al numero 2536 serie 1T) la ferma volontà di restituirvi il cespite in oggetto, per inidoneità all'uso per cui ci era stato inserito nel perimetro del contratto.

L'immobile, in effetti, risulta al momento non conforme rispetto all'ultima SCIA presentata (prot. 103731 del 6.10.2023) in quanto difforme a livello urbanistico, come potrete prontamente verificare dalla relazione dell'Ing. Mario Grasso, già a mani dei vostri legali.

Per altro, la mia assistita è a conoscenza (in uno con i vostri legali) che il proprietario dell'immobile è disponibile ad una pronta risoluzione del contratto di locazione e contestuale ripresa in possesso del cespite, facendosi carico anche dell'eventuale acquisto dei beni mobili di Vostra proprietà presenti nell'Immobile.

Tutto ciò posto l'immobile è posto, formalmente, a vostra disposizione per la restituzione del possesso a far data dalla vostra ricezione della presente e vi diffido, per tanto a prenderlo in consegna.

Con riferimento a quanto previsto all'art. 7 del Contratto di Affitto di ramo di Azienda, ovvero l'obbligo di acquisto del Ramo entro il 16 marzo 2028, subordinatamente alla definitività del

provvedimento di omologazione del concordato da Voi presentato, il corrispettivo ivi stabilito, (o che comunque sarà determinato, tutto tenuto conto, in sede di atto definitivo di cessione) sarà diminuito dell'importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila), quale valore delle attrezzature e stigliature presenti, pur risultando il valore d'inventario di maggior importo.

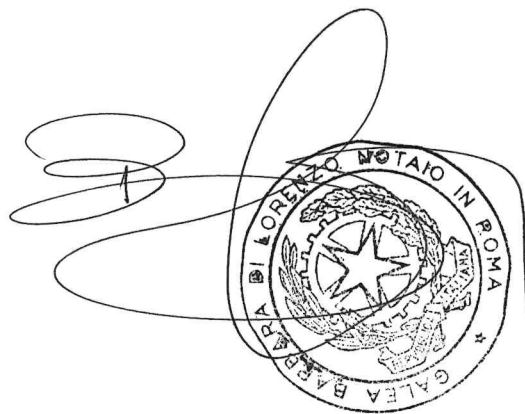
Confermo fin da ora la disponibilità a procedere con un atto modificativo del Contratto di Affitto di Ramo di Azienda che prenda atto degli accordi modificativi previsti nella presente.

Restiamo in attesa di un Vostro celere riscontro.

Distinti Saluti.

Avv. Antonio Grimaldi

*Merionamp Maggiorani*  
*Donald Worth*





cessazione della CIGS) per gli stipendi dei dipendenti, mentre l'operazione oggetto dell'istanza di autorizzazione avrebbe il triplice vantaggio di preservare la futura cessione del ramo d'azienda alla Roma Cash & Carry S.p.a., di "neutralizzare" il minor incasso di € 500.000,00 derivante da tale cessione con un eguale incasso proveniente garantito dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. in cambio delle "stigliature" e di evitare alla proponente contenziosi con i soggetti in questione;

rilevato che, ai sensi del comma 3 dell'art. 94 CCII, gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione possono essere autorizzati prima dell'omologazione se l'atto è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori;

osservato che il comma 6 del medesimo articolo, nel prevedere che il Tribunale, in caso di urgenza, può autorizzare la cessione di un ramo d'azienda senza far luogo a pubblicità e alle procedure competitive quando può essere compromesso irreparabilmente l'interesse dei creditori al miglior soddisfacimento, recepisce l'orientamento formatosi in una parte della giurisprudenza di merito sotto il vigore dell'art. 163-bis l.f. secondo cui può derogarsi all'obbligatorio ricorso alla competitività quando lo svolgimento della competizione pregiudicherebbe gli interessi della massa dei creditori vanificando qualsiasi aspettativa di introito;

ritenuto che, nel caso in esame, devono autorizzarsi sia la modifica "transattiva" del contratto stipulato con la Roma Cash & Carry S.p.a. nel senso proposto da quest'ultima (ossia con esclusione delle stigliature presenti nell'immobile di Guidonia Montecelio e con conseguente diminuzione di € 500.000,00 del prezzo pattuito), che appare funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori in quanto volta a preservare gran parte dell'incasso senza che lo "scorporo" delle stigliature pregiudichi una fruttuosa competizione per la cessione del ramo d'azienda in caso di ulteriori manifestazioni d'interesse raccolte ai sensi dell'art. 91 CCII (v. pag. 29 del parere dei commissari, in cui si legge che l'attestatore ha confermato che *"nessuno degli operatori della GDO interpellati prima della stipulazione del contratto con Roma Cash – nonostante le trattative condotte – aveva manifestato alcun interesse all'acquisizione di magazzini o piattaforme di distribuzione, essendo i medesimi operatori già provvisti di autonome strutture logistiche"*), sia l'accettazione senza gara dell'offerta formulata (con scadenza prorogata al 30/04/2026) dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a., che garantisce un incasso congruo e certo a fronte del serio pericolo di non realizzare alcun introito mediante l'espletamento di una procedura competitiva;

considerato che, ai sensi dell'art. 94, co. 6, CCII, del presente provvedimento e del compimento dell'atto con esso autorizzato deve essere data adeguata pubblicità (mediante pubblicazione sul sito [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) e sul sito internet del Tribunale: v. in un recente caso analogo Trib. Pescara 2 aprile 2026) e comunicazione ai creditori;

visto l'art. 94, co. 3 e 6, CCII,

autorizza

la proponente MAIORANA MAGGIORINO S.P.A. alla modifica "transattiva" del contratto stipulato in data 17/03/2025 con scrittura autenticata del notaio dott.ssa Barbara Galea (Rep. n. 7051, Racc. n. 4190) con la Roma Cash & Carry S.p.a. nel senso proposto da quest'ultima;

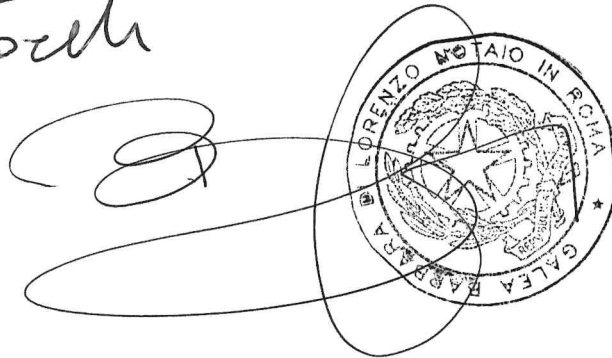
autorizza

la proponente MAIORANA MAGGIORINO S.P.A. ad accettare – senza far luogo a pubblicità e a procedure competitive – l’offerta formulata dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. per l’acquisto delle “stigliature”, disponendo che, a cura dei commissari giudiziali, il presente decreto autorizzativo e (poi) l’atto stipulato tra le parti siano pubblicati sul sito [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) e sul sito internet del Tribunale di Roma area procedure concorsuali, nonché comunicati immediatamente a mezzo p.e.c. a tutti i creditori e titolari dei diritti sui beni risultanti dall’elenco in atti.  
Si comunichi con urgenza ai difensori della proponente e ai commissari giudiziali.  
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 27/04/2026

Il giudice relatore  
(dott. Alessandro Nastri)

Il Presidente  
(dott. Giorgio Jachia)

*Maiorana Maggiorino*  
*Dante Giochi*



Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82)

CERTIFICO

Io sottoscritta Dottoressa Barbara Galea, Notaio in Roma, con studio in Viale Gorizia n. 24, iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, in formato pdf/a non modificabile ed elaborata in supporto informatico.

E' CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE ANALOGICO  
sottoscritto sia nell'atto che - ove prescritto - negli allegati a norma di legge.

Ai sensi dell'articolo 22, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento originariamente analogico/cartaceo, formata su supporto informatico, "sostituisce quella originale".

Roma, li 04 maggio 2026

Firmato digitalmente: Barbara Galea Notaio