



Tribunale di Milano
CONCORDATO PREVENTIVO UNIVER s.p.a. (P.U. n.1447/2024)
Invito ad offrire ex art. 91 CCII
entro il 28 ottobre 2025

Si avvisa che il Piano concordatario presentato dalla società debitrice nella procedura indicata prevede un'**offerta irrevocabile di acquisto del complesso immobiliare di proprietà di Univer s.p.a.** (di seguito anche "*Immobile*"), come meglio di seguito specificato.

1. Descrizione dell'Immobile

Univer s.p.a. (di seguito anche la "*Società*" o "*Univer*") è piena ed esclusiva proprietaria dell'area sita in Milano, via Privata Eraclito n. 31 (di seguito, l' "*Area*"), contraddistinta da due distinti accessi: uno da via Privata Eraclito n. 31 e l'altro da via Empedocle n. 20.

Sull'Area insistono le seguenti unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- Foglio 84, particelle 22, 23 (sub 701), 24 (sub 701), 25 (sub 701), 26 e 167, categoria catastale D/7, rendita catastale pari a € 128.018,00;
- Foglio 84, particella 23 (sub 702), categoria catastale D/1, rendita catastale pari a € 16,00;
- Foglio 84, particella 25 (sub 2), categoria catastale A/3, rendita catastale pari a € 328,18.

L'Area sarà ceduta "a corpo" e non "a misura", con espressa deroga alle disposizioni di cui all'articolo 1538 del Codice Civile. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'Area attualmente si trova, fermo restando quanto previsto in ordine a obblighi e garanzie a carico dell'offerente, e subordinatamente al verificarsi delle condizioni specificate *infra*.

3. Condizioni sospensive e clausole risolutive

3.1 Condizioni Risolutive

- i. L'Offerta è risolutivamente condizionata al verificarsi
 - a)** entro e non oltre il 30 novembre 2025, dell'aggiudicazione definitiva dell'Area ad esito della procedura competitiva esperita nell'ambito della procedura concordataria di Univer e
 - b)** entro la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come *infra* definito) della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale in capo a Univer (le "*Condizioni Risolutive*").

- ii. la Condizione Risolutiva di cui al punto i) dell'art. 3.1.1 è pattuita nell'esclusivo interesse dell'offerente, il quale potrà rinunciare entro il relativo termine di avveramento, integralmente o parzialmente, con comunicazione scritta inviata ad Univer.
- iii. Ciascuna delle Parti potrà decidere di non avvalersi della Condizione Risolutiva di cui al punto ii) dell'art. 3.1.b) entro il relativo termine di avveramento.

3.2 Condizioni Sospensive

- i. L'efficacia dell'offerta è sospensivamente condizionata all'avveramento congiunto di tutte le seguenti circostanze entro e non oltre i termini di seguito indicati:
 - a) entro e non oltre il 30 novembre 2025 aggiudicazione definitiva dell'Area a favore dell'offerente ad esito della procedura competitiva esperita nell'ambito della procedura concordataria di Univer;
 - b) entro e non oltre il 15 dicembre 2025 ottenimento, ai sensi dell'art. 91 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), dell'autorizzazione del Tribunale di Milano a procedere alla vendita dell'Area a favore dell'aggiudicatario nell'ambito della procedura concordataria promossa da Univer o provvedimento di omologa del Concordato di Univer, nel cui piano sia prevista la vendita dell'Area in favore dell'aggiudicatario (le "*Condizioni Sospensive*" e unitamente alle Condizioni Risolutive, le "*Condizioni*").

4. Contratto Definitivo

- i. In caso di mancato avveramento delle Condizioni Risolutive e di avveramento delle Condizioni Sospensive entro i relativi termini (eventualmente prorogati), il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, entro e non oltre il trentesimo giorno lavorativo successivo all'avveramento della Condizione Sospensiva di cui al punto b) dell'art. 3.2. i., purché successivo al 30 novembre 2025 (il "*Termine*"), dinanzi al Notaio scelto dall'acquirente.
- ii. La proprietà dell'Area sarà trasferita all'acquirente con effetto dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e da tale data saranno trasferiti espressamente a favore ed a carico dell'acquirente frutti e oneri connessi e conseguenti.
- iii. La consegna dell'Area dovrà avvenire il giorno della sottoscrizione del Contratto Definitivo, con redazione di apposito verbale che sarà allegato al Contratto Definitivo. È inteso che l'Area dovrà essere consegnata libera da persone e/o cose, ad eccezione dei fabbricati esistenti, nonché libera da vincoli, servitù (fatte salve solo quelle indicate negli atti di provenienza), comodati, affitti, affittanze, occupazioni di qualsiasi genere e natura, agricole o meno, in modo che l'Area sia immediatamente cantiereabile da parte dell'acquirente.
- iv. L'offerente è a conoscenza del fatto che per esigenze della procedura concordataria di Univer, quest'ultima potrebbe non essere in grado di liberare l'Area entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo; in tal caso, si è sin d'ora convenuto che:
 - Univer possa occupare senza titolo l'Area, a fronte del pagamento di un'indennità sin da ora quantificata in misura pari ad euro 300.000,00

(trecentomila/00) annui (oltre imposte se dovute), per un periodo massimo di 12 mesi decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo;

- L'acquirente è autorizzata a non disporre il pagamento del Corrispettivo Differito fino a che l'Area non sia definitivamente consegnata alla stessa Promissaria Acquirente nei modi e nei termini di cui *infra*;
- il Prezzo sia automaticamente compensato con gli importi che risulteranno come eventualmente dovuti dalla Promittente Venditrice per la mancata consegna dell'Area nei termini di cui *infra*.

5. Corrispettivo per la cessione

- i. Il prezzo della compravendita della piena ed esclusiva proprietà dell'Area è pari ad euro **4.970.000,00** (quattromilioninovecentosettantamila/00) oltre imposte di legge se dovute (il "*Prezzo*").
- ii. Il Prezzo verrà corrisposto dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - quanto ad euro 4.170.000,00 (quattromilionicentosettantamila/00) oltre imposte di legge se dovute, nei seguenti termini:
 - a.** euro 3.970.000,00 (tremilioninovecentosettantamila/00), contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita dell'Area e degli annessi diritti edificatori;
 - b.** euro 200.000,00 (duecentomila/00) nei termini di cui al successivo art. 6;
 - quanto ad euro 800.000,00 (ottocentomila/00) oltre imposte di legge se dovute, a saldo, al termine del dodicesimo mese successivo alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (il "*Corrispettivo Differito*").

6. Cauzione a garanzia dell'impegno

A garanzia della serietà dell'impegno assunto, l'acquirente sarà tenuto a versare un importo pari a euro 200.000,00 (duecentomila/00) a titolo di cauzione, entro e non oltre tre giorni lavorativi dalla presentazione della manifestazione di interesse, mediante bonifico bancario da effettuarsi sulle coordinate che saranno comunicate separatamente dai Commissari Giudiziali.

7. La nomina del terzo

- i. L'offerente si riserva la facoltà di nominare persone fisiche e/o giuridiche (i "*Terzi*") che debbano sottoscrivere il Contratto Definitivo e acquistare quindi i diritti ed assumere gli obblighi nascenti dal presente Contratto.
- ii. Le parti convengono che nell'esercizio di tale facoltà l'offerente potrà anche:
 - a) procedere alla nomina di Terzi che acquistino ed assumano solo in parte i diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto, purché i Terzi, insieme all'offerente, acquistino complessivamente per l'intero i diritti ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto;
 - b) procedere alla nomina di Terzi che, insieme o senza l'offerente, acquistino diritti reali frazionati sulle Aree purché, con o senza l'offerente, i Terzi acquistino

complessivamente la piena proprietà ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto.

- iii. La dichiarazione di nomina del Terzo dovrà essere comunicata dall'offerente a Univer e ai Commissari Giudiziali a mezzo lettera raccomandata da inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata della società entro dieci giorni dalla data di perfezionamento del Contratto Definitivo.
- iv. La dichiarazione di nomina dovrà essere controfirmata dai Terzi nominati sia per l'accettazione della nomina che per l'accettazione, in via solidale con l'offerente, di tutti i patti e le condizioni previste nel presente Contratto.

8. Modalità di presentazione delle offerte

Ai sensi dell'art. 91 CCII, si invitano gli interessati a presentare manifestazioni di interesse **entro il 28 ottobre 2025**, a condizioni **pari o migliorative** rispetto a quelle contenute nella proposta irrevocabile d'acquisto presentata dalla società offerente, ovvero a condizioni economiche diverse, purché **omogenee e comparabili** (a titolo esemplificativo: un corrispettivo differito da versarsi in un termine inferiore rispetto a quello previsto, oppure un prezzo immediatamente versato ma aggiornato ad oggi).

Il Tribunale si riserva in ogni caso la facoltà di selezionare l'offerta economicamente più vantaggiosa, nell'ottica della *best recovery* per il ceto creditorio, in presenza di più proposte, nonché di definire le modalità di svolgimento di un'eventuale procedura competitiva.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate a mezzo PEC all'indirizzo della procedura: *universpa@pecconcordati.it*

Gli interessati potranno richiedere accesso alla *Data Room*, contenente dati, documenti e allegati, previa sottoscrizione di un Patto di Riservatezza.

Il presente invito non costituisce proposta contrattuale ai sensi dell'art. 1336 cod. civ.

I Commissari Giudiziari
dott. Gianluca Mulieri
avv. Diana Burroni