Chiar.mo

Prof. Avv. Giorgio Lener

Nella qualità di Liquidatore del

C.P.O. 71-1/2021 OSTILIA S.R.L.

PEC: cpo71.2021ostiliasrl@pecconcordati.it

Tribunale Civile di Roma

Da consegnare in busta chiusa, entro le ore 13:00 di mercoledì 9 dicembre 2026,

presso lo studio del Notaio Francesco Balletta, Roma, via Antonio Bertoloni n. 26/a

Allegato "C" – Modello di Offerta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 1329 cod. civ.

Premesso che:

(a) con decreto del 6 giugno 2023, il Tribunale Civile di Roma ha omologato il concordato preventivo n. 71-1/2021 – Ostilia S.r.l., nominando liquidatore giudiziale il prof. avv. Giorgio Lener con studio in Roma, Via Emilio de' Cavalieri n. 11 (di seguito, il "Concordato");

(b) il Liquidatore ha nominato Realty Advisory S.p.A. – "Coldwell Banker Commercial" (di seguito, "CBC" o "Advisor") quale advisor esclusivo della procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica;

(c) il Concordato, nel quadro delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo, procede alla vendita, tra l'altro, delle unità immobiliari site in Piazza Prima Rosa, Marina di Cerveteri (RM), descritte nell'Allegato "A" al Regolamento di vendita del 19 ottobre 2026 (di seguito, il "Regolamento di vendita"), ai prezzi-base ivi indicati;

(d) lo/la scrivente _____ intende partecipare a detta procedura competitiva per l'acquisto del lotto n. _____, relativo all'unità immobiliare così catastalmente censita: LOTTO __: FG __ PART ____ SUB ___ con la presente, lo/la scrivente _____, nato/a a _____, il _____ e residente in _____, Via _____ [Se società: con sede in _____, Via _____, n. ____, iscritta al registro delle Imprese di _____, al n. _____, CF. _____ e P.IVA _____, pec _____, e-mail _____, fax _____, in persona di _____, munito degli occorrenti poteri come da _____,

formula ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c.

offerta irrevocabile per l'acquisto

alle condizioni e secondo i termini di seguito indicati, del lotto n. _____, di proprietà della Società OSTILIA S.r.l., a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di

diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura (di seguito, l'"Offerta").

Si conferma l'accettazione di quanto previsto nell'ultimo Regolamento di vendita e, tra l'altro, di quanto contenuto nei punti 3. " Offerta irrevocabile d'acquisto", 3-bis. "Oneri di sanatoria edilizia e facoltà di scelta dell'offerente sulla modalità di pagamento" e 3-ter. "Lotti soggetti a disciplina speciale (lotti 19, 20 e 50)".

La presente Offerta rimarrà irrevocabile, valida e vincolante per l'offerente fino al 31 marzo 2027, come previsto dal Regolamento di vendita (§3, lett. k).

1. Corrispettivo

Il corrispettivo offerto per l'acquisto del lotto n. ____ è pari ad € _____ (_____/00).

Il suindicato corrispettivo, di complessivi € _____ (_____/00) sarà versato dall'offerente conformemente alle prescrizioni del Regolamento di vendita del 19 ottobre 2026, qui allegato e siglato in ogni pagina per integrale accettazione di quanto in esso disciplinato.

Lo/la scrivente si impegna a corrispondere, oltre al prezzo, le spese documentate di vendita, nonché le competenze notarili e ogni altra spesa, imposta e tassa inerente e conseguente al trasferimento della proprietà.

Ai sensi del paragrafo 3-bis. "Oneri di sanatoria edilizia e facoltà di scelta dell'offerente sulla modalità di pagamento", del Regolamento di vendita del 19 ottobre 2026, a cui ci si riporta integralmente, lo/la scrivente dichiara di scegliere la seguente modalità di pagamento degli oneri di sanatoria edilizia (barrare la casella corrispondente):

□ **A) Pagamento diretto dell'aggiudicatario al Comune**

In caso di aggiudicazione, lo/la scrivente provvederà autonomamente, a propria cura e spese, al pagamento al Comune di Cerveteri degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti per la sanatoria edilizia del lotto, con facoltà di avvalersi – pur non garantendo alcunché al riguardo la Società – della rateizzazione disciplinata dalla Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Cerveteri n. 157 del 31 ottobre 2023 (allegata al Regolamento di vendita), nei termini meglio descritti nel paragrafo 3-bis., lett. a) del predetto Regolamento di vendita. In tale modalità, il Concordato non assumerà alcun obbligo, diretto o indiretto, in ordine alla definizione della pratica di sanatoria, restando il relativo rischio interamente a carico dello/della scrivente. Lo/la scrivente prende atto che per la richiesta al Comune della quantificazione degli oneri è sufficiente la copia autentica del verbale di aggiudicazione rilasciata dal Notaio e si impegna a consegnare al Notaio, ai fini della stipulazione del rogito, almeno 2 (due) giorni prima della data fissata per il rogito, la documentazione attestante il pagamento degli oneri in unica soluzione ovvero, in caso di rateizzazione, il rilascio della polizza fideiussoria richiesta dal Comune e il pagamento delle rate già scadute, secondo quanto previsto al paragrafo 3-bis del Regolamento di vendita.

□ **B) Pagamento diretto dell'aggiudicatario al Concordato**

In caso di aggiudicazione, lo/la scrivente si impegna a versare al Concordato, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e in unica soluzione, l'importo forfetario degli oneri di oblazione e degli oneri concessori di sanatoria edilizia indicato nell'Allegato "A" per il lotto, comprensivo del compenso di euro 500,00 (cinquecento/00) per la pratica di sanatoria curata dal tecnico incaricato dal Concordato, affinché il Concordato provveda al relativo pagamento al Comune di Cerveteri. Il versamento sarà effettuato con le medesime modalità per il pagamento del saldo del prezzo, e precisamente mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l." oppure mediante bonifico bancario al seguente IBAN: IT14C0538703203000003491213, (relativo al conto corrente intestato a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l."). L'importo forfetario indicato nell'Allegato "A" ha carattere definitivo nei rapporti con il Concordato, restando l'eventuale differenza rispetto alla quantificazione che sarà operata dal Comune di Cerveteri a carico (o a beneficio) della procedura; la pratica di sanatoria è curata dal tecnico incaricato dal Concordato. In tale modalità, il Concordato provvederà al pagamento, al Comune di Cerveteri, di tali oneri in unica soluzione, anteriormente al rogito di vendita e il permesso in sanatoria potrà verosimilmente essere ritirato successivamente alla stipulazione del rogito di vendita e sarà, verosimilmente, emesso direttamente a nome dell'acquirente. Come già specificato nel Regolamento di vendita, l'importo di sanatoria indicato nell'Allegato "A" corrisponde, per alcuni lotti, al netto del compenso per la pratica, alla quantificazione ufficiale comunicata dal Comune di Cerveteri, mentre, per i restanti lotti, è stato determinato mediante calcolo proporzionale sulla base dei dati disponibili, salvo quanto previsto al paragrafo 3-bis del Regolamento di vendita per i lotti da 48 a 59 e 61 (per i locali tecnici, sola oblazione stimata in euro 50,00 al metro quadrato di superficie catastale; per i locali cantina e i box auto, oblazione e oneri concessori in misura ridotta stimati in euro 200,00 al metro quadrato di superficie catastale).

Lo/la scrivente prende atto che non trova applicazione la modalità (B) per i lotti 19, 20 e 50 [cfr. par. 3-ter. "Lotti soggetti a disciplina speciale (lotti 19, 20 e 50)" del Regolamento di vendita], per i quali la sanatoria edilizia e tutti gli adempimenti ad essa relativi, ivi inclusi quelli richiesti ai fini della stipulazione del rogito, restano a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, secondo la modalità (A) e la disciplina speciale del citato paragrafo 3-ter.

2. Cauzione

A garanzia della serietà dell'Offerta, e contestualmente ad essa, viene versata la cauzione prevista dal Regolamento di vendita nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo proposto.

La cauzione viene versata mediante gli allegati assegni circolari non trasferibili n. _____, intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l." oppure mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente indicato nel Regolamento di vendita, come da documentazione allegata attestante l'esecuzione dell'operazione di bonifico (CRO n. _____).

In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà imputata in conto prezzo; in caso di mancata stipulazione del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, troverà applicazione il §12 del Regolamento di vendita, con incameramento della cauzione a titolo di penale.

Per quanto riguarda il versamento della cauzione e le condizioni dipendenti dall'aggiudicazione, lo/la scrivente si riporta alle disposizioni del Regolamento di vendita.

3. Regolamento della Gara e disciplina dell'Offerta

L'Offerta si intende formulata alle condizioni indicate nel Regolamento di vendita del 19 ottobre 2026. Tra l'altro: (i) l'Offerta viene formulata con rinunzia espressa e incondizionata a qualunque garanzia ed eccezione, domanda e/o pretesa nei confronti di Ostilia S.r.l., nonché della Liquidazione giudiziale dei beni ceduti, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto; (ii) l'atto di compravendita, in caso di aggiudicazione definitiva all'esito della procedura competitiva, sarà stipulato senza garanzie di sorta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, nella condizione manutentiva e nella situazione di diritto nel quale esso attualmente si trova, ben noto all'offerente, avendo quest'ultimo effettuato, prima della data odierna – direttamente o per il tramite di propri consulenti –, un'approfondita due diligence legale, amministrativa, fiscale, tecnica e ambientale, all'esito della quale si è determinato a formulare la presente Offerta.

4. Legge applicabile e Foro competente

La presente offerta è retta dalla legge italiana. Qualsiasi controversia nascente, derivante o comunque connessa alla offerta verrà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

5. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni ai sensi della presente offerta verranno effettuate tramite pec agli indirizzi indicati in epigrafe.

Luogo e data _____

Firma dell'offerente _____