TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO CONS. FRANCESCO COTTONE
LIQUIDATORE GIUDIZIALE PROF. AVV. GIORGIO LENER
CONCORDATO PREVENTIVO N. 71-1/2021 – OSTILIA S.R.L.

NOTA INTEGRATIVA AL LISTINO DEI LOTTI (ALLEGATO "A")
Procedura di vendita delle unità immobiliari "Prima Rosa" – Asta del 9 dicembre 2026

La presente nota è inserita nella data room della procedura e integra a ogni effetto il Regolamento di gara del 19 ottobre 2026 e l'Allegato "A" – Listino dei lotti con prezzi-base (versione dicembre 2026) (di seguito, il «Listino»), al fine di fornire ai soggetti interessati le precisazioni che seguono.

1. Lotti esclusi dalla vendita

I lotti di seguito indicati sono stati inseriti nel Listino per mero errore materiale, in quanto, alla data di pubblicazione, non erano più nella titolarità di Ostilia S.r.l. Essi sono pertanto esclusi dalla procedura di vendita e non potranno essere oggetto di offerta:
– Lotto 36 – Foglio 53, Particella 1159, sub 1 – Piazza Prima Rosa, Piano T (locale commerciale);
– Lotto 49 – Foglio 53, Particella 1153, sub 502 – Piazza Prima Rosa n. 40, Piano 2, int. 7/A (locale tecnico);
– Lotto 55 – Foglio 53, Particella 499, sub 502 – Piazza Prima Rosa n. 74, Piano 2, int. 7/A (locale tecnico).
I lotti di seguito indicati sono ritirati dalla vendita e non potranno essere oggetto di offerta:
– Lotto 50 – Foglio 53, Particella 1154, sub 501 – Via dei Giacinti n. 12, Piano 2, int. 5/A (locale tecnico);
– Lotto 52 – Foglio 53, Particella 491, sub 502 – Piazza Prima Rosa n. 54, Piano 2, int. 7/A (locale tecnico).

2. Lotto 57 – locale tecnico privo di accesso autonomo

Il lotto di seguito indicato resta in vendita alle condizioni del Listino. Sulla base del sopralluogo eseguito il 3 novembre 2026, si forniscono le seguenti precisazioni sul suo stato di fatto:
– Lotto 57 – Foglio 53, Particella 534, sub 502 – Piazza Prima Rosa n. 96, Piano 2, int. 7/A (locale tecnico): la porta sul pianerottolo condominiale è visibile, ma il locale risulta murato dall'interno ed è accessibile esclusivamente dall'interno delle unità abitative int. 7 e int. 8; gli occupanti hanno avanzato una pretesa di acquisto per usucapione.
Anche per tale lotto si applicano le previsioni di cui alle lettere a), b) e c) del successivo punto 3; l'eventuale documentazione relativa alle pretese degli occupanti sarà resa disponibile nella data room.

3. Precisazioni sui locali tecnici in vendita

Sulla base del sopralluogo eseguito il 3 novembre 2026, si forniscono le seguenti precisazioni sullo stato di fatto dei locali tecnici che restano in vendita:
– Lotto 48 (Foglio 53, Particella 530, sub 16): dal pianerottolo condominiale è accessibile una metà del locale; l'altra metà, confinante con l'unità abitativa int. 7, risulta di fatto in uso a tale unità ed è raggiungibile soltanto dal suo interno;
– Lotto 51 (Foglio 53, Particella 505, sub 502): il locale è libero;
– Lotto 53 (Foglio 53, Particella 1160, sub 501): il locale è accessibile dal pianerottolo condominiale ed è interessato dalla presenza di materiali di terzi, di cui la procedura richiederà la rimozione;
– Lotto 54 (Foglio 53, Particella 495, sub 502): il locale è accessibile dal pianerottolo condominiale; sono presenti materiali di terzi facilmente rimovibili;
– Lotto 56 (Foglio 53, Particella 504, sub 502): il locale risulta occupato da terzi, privo di accesso autonomo dal pianerottolo condominiale e oggetto di contenzioso pendente dinanzi al Tribunale di Civitavecchia (R.G. n. 3388/2022), con udienza fissata al 26 novembre 2026 per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio, la cui documentazione è consultabile nella data room.
Conseguentemente, e in coerenza con quanto già previsto dal Regolamento di gara:
a) ciascun locale tecnico è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia del Concordato, del Liquidatore e dell'Advisor in ordine alla sua liberazione;

b) ai sensi del §3, lett. e), f) e g), del Regolamento, l'offerente, con la presentazione dell'offerta irrevocabile, dichiara di aver verificato lo stato di fatto e di diritto del bene e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio riconducibile a tale stato, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque eccezione, domanda o pretesa nei confronti del CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l., del Liquidatore e dell'Advisor;
c) ogni attività, onere e spesa necessari all'eventuale rilascio del bene resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

4. Conferma delle restanti previsioni

Per tutti i lotti non indicati al precedente punto 1 restano fermi i prezzi-base, gli importi degli oneri di sanatoria e ogni altra indicazione del Listino pubblicato; la numerazione dei lotti resta invariata. Per tutto quanto non espressamente integrato dalla presente nota, restano integralmente fermi e operanti tutti i termini, le modalità e le condizioni del Regolamento di gara e dei relativi allegati. La presente nota è parte integrante del Regolamento e si intende richiamata e accettata con la presentazione dell'offerta.

Roma, 16 novembre 2026
Il Liquidatore – prof. avv. Giorgio Lener