Regolamento di gara Ostilia S.r.l. c.p.o. 71-1/2021

Procedura di vendita di terreni con possibile capacità edificatoria di proprietà di OSTILIA S.r.l. in concordato preventivo omologato siti in Marina di Cerveteri RM

Il Tribunale di Roma, con decreto del 6 giugno 2023, ha omologato il concordato preventivo n. 71-1/2021 – Ostilia S.r.l., nominando liquidatore il prof. avv. Giorgio Lener (di seguito, il "**Liquidatore**").

In esecuzione del piano di concordato e del programma di liquidazione è prevista la vendita, tra l'altro, di tre lotti di terreni con possibile capacità edificatoria siti in Marina di Cerveteri (RM), località Campo di Mare, come identificati e valutati nella relazione tecnico estimativa a firma dell'Ing. Marcello Scifoni del **29 maggio 2026**, per i prezzi-base di seguito indicati:

Lotto 1 – Euro 901.600,00 (novecentounomilaseicento/00), superficie complessiva mq. 65.930,00, così meglio identificato:

foglio 53, particella 1568
foglio 53, particella 120
foglio 53, particella 121
foglio 53, particella 123
foglio 53, particella 125
foglio 53, particella 127
foglio 53, particella 129
foglio 53, particella 131
foglio 53, particella 133
foglio 53, particella 135
foglio 53, particella 137
foglio 53, particella 138
foglio 53, particella 139
foglio 53, particella 140
foglio 53, particella 141
foglio 53, particella 142
foglio 53, particella 1567
foglio 53, particella 144
foglio 53, particella 1028

Lotto 2 – Euro 988.000,00 (novecentottantottomila/00), superficie complessiva mq. 72.249,00, così meglio identificato:

foglio 55, particella 1836
foglio 55, particella 1839
foglio 55, particella 1487
foglio 55, particella 1492
foglio 55, particella 1493

Lotto 3 – Euro 358.400,00 (trecentocinquantottomilaquattrocento/00), superficie complessiva mq. 26.076,00, così meglio identificato:

foglio 61, particella 239
foglio 61, particella 3
foglio 61, particella 244
foglio 61, particella 116
foglio 61, particella 117
foglio 61, particella 119
foglio 61, particella 121
foglio 61, particella 123
foglio 61, particella 125
foglio 61, particella 127
foglio 53, particella 1047
foglio 53, particella 1054

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.

Il precedente esperimento di vendita dei tre lotti, tenutosi il 29 luglio 2026 ai prezzi-base di euro 1.127.000,00 (Lotto 1), euro 1.235.000,00 (Lotto 2) ed euro 448.000,00 (Lotto 3), è andato deserto per tutti i lotti.

* * *

- PARTE PRIMA –

Sintesi delle modalità di svolgimento della procedura di vendita

Per la vendita dei lotti sopra indicati, sarà seguita la procedura appresso esposta in via sintetica e diffusamente disciplinata nella PARTE SECONDA del presente Regolamento:

a) Invio della "Manifestazione d'interesse e NDA" ("*Non Disclosure Agreement*" o "*Accordo di riservatezza*") utilizzando il modello di cui all'Allegato "A" al presente Regolamento, scaricabile (unitamente al *teaser* illustrativo di quanto forma oggetto di vendita) dal *link* dell'*Advisor* https://cbcommercial.it/ fermo restando che il mancato invio della predetta manifestazione non costituisce condizione ostativa alla partecipazione alla gara e alla presentazione di un'offerta irrevocabile d'acquisto.

La manifestazione di interesse andrà inviata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (di seguito, "**pec**"): cbcommercial@legalmail.it. Essa andrà inviata tramite *pec*, anche di terze persone, presso il cui indirizzo pec l'interessato dovrà eleggere domicilio digitale, e dovrà avere ad oggetto: "*Procedura di vendita c.p.o. Ostilia S.r.l. – Terreni con possibile capacità edificatoria: manifestazione di interesse*"

b) Nella Manifestazione di interesse e NDA di cui al punto 1 potrà richiedersi l'accesso alla *virtual data room*, in cui saranno consultabili sia le documentazioni tecniche che le perizie poste a base della vendita (di seguito, "le Perizie", che, comunque, saranno consultabili,

tra l'altro, anche sul Portale delle Vendite Pubbliche), e il modello di offerta irrevocabile di cui all'Allegato "B" al presente Regolamento. Il Concordato, peraltro, unitamente ai dipendenti della Società, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornite, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

c) Contestualmente all'invio della Manifestazione di interesse e NDA di cui al punto 1 potrà, altresì, richiedersi la fissazione di un appuntamento per la visita.

d) Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto **entro le ore 10:00 di mercoledì 9 dicembre 2026,** da far pervenire esclusivamente presso lo studio del Notaio Francesco Balletta in Roma – via Antonio Bertoloni n. 26/a (di seguito, il "Notaio"). Non saranno ammesse offerte inviate tramite *pec*.

e) L'apertura delle buste pervenute e lo svolgimento delle eventuali gare avverranno presso lo studio del Notaio alle ore 10:30 di mercoledì 9 dicembre 2026, con apertura contestuale delle buste relative a tutti i lotti e successivo svolgimento delle eventuali gare, nell'ordine, per il Lotto 1, il Lotto 2 e il Lotto 3 ovvero, se del caso, sull'Offerta plurima, come appresso definita.

All'esito dell'eventuale gara si procederà all'*aggiudicazione provvisoria* del Lotto interessato, di cui si darà comunicazione via *pec* a tutti gli offerenti.

Entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria da parte del Notaio, qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta – potrà presentare offerta migliorativa del 10% (dieci per cento) rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione, il 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l." oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.", avente IBAN IT14C0538703203000003491213 con evidenza documentale dell'avvenuto addebito (e, pertanto, del correlato accredito). In tal caso, il Notaio inviterà, con comunicazione via *pec*, il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta –, senza necessità di avviso, e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario. La gara, se del caso, si svolgerà lunedì 21 dicembre 2026, con termine per il deposito delle offerte migliorative alle ore 12:00 e inizio delle gare alle ore 12:30, previa convocazione di tutti gli offerenti per tale orario e comunicazione, seduta stante, dell'orario delle singole gare, presso lo studio del Notaio. Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila euro/00); al termine della gara sull'offerta migliorativa si procederà all'*aggiudicazione definitiva*, che verrà contestualmente comunicata dal Liquidatore al vincitore e di cui si darà conto nel relativo verbale.

f) In ipotesi di assenza di offerte migliorative entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicazione diverrà definitiva e l'aggiudicatario ne sarà informato tramite *pec* del Liquidatore.

g) Il rogito di vendita sarà stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, di cui – a seconda dei casi – ai precedenti punti 5) e 6), con termine, tuttavia, da intendersi a favore della parte venditrice.

* * *

- PARTE SECONDA –

Regolamento della procedura di vendita

§1. Manifestazione di interesse all'acquisto

§1.1 Gli interessati a partecipare alla procedura di vendita sono richiesti di manifestare il proprio interesse compilando la "Manifestazione di interesse e NDA" di cui all'Allegato "A" (v. PARTE PRIMA, sub 1).

§1.2 La manifestazione d'interesse potrà essere formulata da persone fisiche oppure da enti, in forma societaria e non.

§1.3 La Manifestazione d'interesse e NDA dovrà essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dal soggetto interessato o dal legale rappresentante del soggetto interessato; essa dovrà contenere, in allegato:

h) copia del presente Regolamento, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato o dal legale rappresentante, in segno di accettazione;

i) l'indicazione dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata, anche, se del caso, di un domiciliatario);

j) una dichiarazione attestante che il soggetto interessato o il legale rappresentante non è assoggettato a liquidazione volontaria o ad una qualsivoglia procedura concorsuale e/o strumento di regolazione della crisi o dell'insolvenza di cui alla legge fallimentare e/o al codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza;

k) copia di valido documento d'identità del soggetto interessato o del legale rappresentante.

§1.4 L'*Advisor*, esaminate le manifestazioni d'interesse e NDA ricevute, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà ai soggetti ammessi alla procedura di vendita la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room*, per svolgere la *due diligence*, contenente un *link* dedicato.

§1.5 Il Liquidatore, direttamente o tramite l'*Advisor*, si riserva di negare o revocare in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati nei casi di cui al successivo §2.2.

§2. Due diligence

§2.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita *Data Room* virtuale.

§2.2 Il Liquidatore, direttamente o tramite l'*Advisor*, negherà o revocherà in ogni momento l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati che:

l) siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "*black list*";

m) siano sottoposti o, successivamente all'invio della manifestazione di interesse, vengano sottoposti a procedure di liquidazione volontaria o a procedure concorsuali o che abbiano richiesto l'accesso o siano stati ammessi o sottoposti a strumenti di regolazione della crisi o dell'insolvenza;

§2.3 Tutte le informazioni contenute nella *Data Room* dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. Il Concordato, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né presta alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornite, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

§2.4 Dal momento di accesso alla *Data Room*, e fino alla chiusura di essa, ciascun partecipante potrà far pervenire all'*Advisor* eventuali richieste di chiarimento ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati in *Data Room*.

§3. Offerta irrevocabile d'acquisto

I lotti sono posti in vendita in via singola e separata, ferma la facoltà di presentare l'offerta plurima di cui appresso; all'esterno della busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere indicato, oltre alla dicitura "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.", lo specifico lotto (Lotto 1, Lotto 2 o Lotto 3) cui l'offerta si riferisce. Qualora il lotto non risulti indicato all'esterno della busta, il Notaio aprirà per prima la busta priva di indicazioni, all'inizio della seduta di cui al successivo §5, al fine di individuare, dal relativo contenuto, il lotto cui l'offerta si riferisce; l'offerta sarà, quindi, gestita unitamente alle altre offerte riferite al medesimo lotto. È ammessa la presentazione di un'offerta riferita congiuntamente a tutti e tre i lotti, unica e inscindibile (di seguito, l'"Offerta plurima"), il cui prezzo non potrà essere inferiore alla somma dei prezzi-base dei tre lotti, pari ad euro 2.248.000,00 (duemilioniduecentoquarantottomila/00), e la cui cauzione dovrà essere pari al 10% (dieci per cento) del prezzo complessivamente offerto; all'esterno della relativa busta dovrà essere indicata la dicitura "Offerta plurima – Lotti 1, 2 e 3", fermo restando quanto sopra regolato in ipotesi di mancata indicazione. In ipotesi di presentazione di una sola Offerta plurima – salvo il caso in cui vengano, al contempo, presentate offerte per ciascuno dei tre lotti, la cui sommatoria ecceda il prezzo oggetto dell'Offerta plurima –, essa prevarrà sulle offerte riferite ai singoli lotti, che saranno, conseguentemente, ritenute inefficaci, con pronta restituzione delle relative cauzioni. In presenza di più Offerte plurime, si procederà alla gara tra esse ai sensi del successivo §7. Non saranno ammesse, e saranno considerate inefficaci, offerte riferite congiuntamente a due soli lotti, salvo quanto segue e sempre che non venga ricevuta un'Offerta plurima: (i) per il terzo lotto non venga presentata alcuna offerta oppure venga presentata un'offerta singola; (ii) per uno dei due lotti oggetto dell'offerta congiunta venga presentata, altresì, una sola offerta singola, al prezzo-base.

Ciascun interessato, personalmente o a mezzo di avvocato, dovrà presentare, presso lo studio del Notaio Francesco Balletta, in Roma, Via Antonio Bertoloni n. 26/a, entro le ore 10:00 di mercoledì 9 dicembre 2026, un'offerta irrevocabile di acquisto, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., in busta chiusa con indicazione sull'esterno, del lotto (o dei lotti) oggetto dell'offerta, oltre che della dicitura "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.". Il contenuto dell'offerta irrevocabile, a pena di esclusione, dovrà essere il seguente:

a) in caso di offerente persona fisica, il nome e il cognome (e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge, inclusi quelli indicati appresso *sub* c); in caso di ente, la denominazione, la residenza o la sede;

b) il domicilio elettronico eletto tramite indicazione dell'indirizzo di pec, anche di un terzo presso il quale sia stato eletto domicilio elettronico; in difetto, ogni comunicazione o notificazione di cui al Regolamento di vendita o conseguente allo stesso verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione XIV del Tribunale di Roma;

c) il codice fiscale o la partita IVA, allegando (*i*) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; (*ii*) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore; (*iii*) in caso di ente, copia semplice della visura camerale, ove disponibile, nonché documentazione attestante i poteri del legale rappresentante, risalenti a non più di trenta giorni antecedenti l'offerta;

d) i dati identificativi del lotto (o dei lotti, in caso di Offerta plurima) per il quale l'offerta è proposta;

e) la manifestazione incondizionata e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., della volontà all'acquisto del lotto (e/o dei lotti) per il quale l'offerta è proposta, come posto in vendita e descritto nelle Perizie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinunzia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l. e del Liquidatore, escludendosi l'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (quali che essi siano, anche asseritamente d'ordine ambientale, noti o ignoti al Concordato); resta inteso che la capacità edificatoria dei terreni è meramente potenziale e subordinata all'approvazione definitiva della Variante Generale al PRG e dei relativi strumenti attuativi (PrInt), come illustrato nella relazione tecnico-estimativa, sicché l'offerente **si dichiara pienamente consapevole dell'attuale inedificabilità, assumendosi integralmente il rischio che essa abbia a restare tale anche in futuro, nonostante l'aspettativa risultante dalla documentazione resa disponibile nella *Data Room***;

f) la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa e urbanistica dei beni facenti parte del compendio;

g) la dichiarazione di assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio, che, anche solo potenzialmente, possa ricondursi allo stato o alle situazioni suddette;

h) l'esplicita dispensa del Concordato dalla produzione di qualsivoglia certificazione inerenti ai lotti, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo-base del lotto indicato in premessa ovvero, in caso di Offerta plurima, alla somma dei prezzi-base dei lotti che ne formano oggetto. Il prezzo-base è indicato al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a carico dell'acquirente per quanto di sua competenza, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante all'*Advisor* di cui alla successiva lett. j);

j) l'impegno a corrispondere il compenso per l'attività svolta dall'Advisor nella misura del 2% (due per cento) oltre IVA, calcolato sul prezzo di compravendita. Il compenso andrà versato alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura;

k) la dichiarazione dell'irrevocabilità della proposta, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al 31 marzo 2027;

l) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e, comunque, dovrà essere contestuale alla stipulazione del rogito di vendita, se antecedente allo spirare di quel termine;

m) la dichiarazione di conoscere e accettare il presente Regolamento e di aver ricevuto completa informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, prestando consenso al trattamento dei dati personali.

n) La scelta del regime fiscale: a titolo meramente indicativo, fermo restando che è onere dell'acquirente verificare il "carico" fiscale dell'operazione di compravendita, che sarà di sua esclusiva competenza, si segnala che la venditrice è soggetto IVA.

§4. L'offerta potrà essere formulata per persona da nominare, purché con procura autenticata da Notaio prima del deposito dell'offerta medesima. La procura dovrà essere esibita all'atto della nomina, che dovrà intervenire, a pena di inefficacia, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento, mediante assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario, intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.", sul conto corrente intestato a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.", avente IBAN IT14C0538703203000003491213, con evidenza dell'avvenuto addebito (e, pertanto, del correlato accredito), di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto, a titolo di cauzione, allegando la contabile del bonifico bancario. Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato, presso lo studio del Notaio Balletta in Roma, via Antonio Bertoloni, 26/A, anche mediante corriere privato o agenzia di recapito, oppure da un incaricato dell'offerente. È espressamente esclusa la possibilità di far pervenire buste contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto con modalità diverse dalla consegna a mani del destinatario incaricato (lo studio del Notaio Balletta); pertanto, solo in via esemplificativa, non saranno accettate offerte inviate, anche presso lo studio del predetto Notaio, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica o posta elettronica certificata.

§4.1. La consegna del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Concordato e del Liquidatore, ove, per qualunque motivo, il plico non pervenisse entro il termine perentorio di scadenza, di cui al successivo comma 4.2, all'indirizzo di destinazione.

§4.2. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio di scadenza, che viene indicato nelle ore 10:00 di mercoledì 9 dicembre 2026, anche se consegnate per il recapito prima della scadenza del termine medesimo, e gli eventuali assegni in esse contenuti saranno restituiti dal Liquidatore.

§4.3. Il Liquidatore non darà informazioni in ordine alle eventuali offerte presentate.

§5. Mercoledì 9 dicembre 2026, alle ore 10:30, presso lo studio del Notaio Balletta, quest'ultimo procederà all'esame delle offerte pervenute, dando corso all'apertura contestuale delle buste relative a tutti i lotti, all'applicazione dei criteri di cui al §3 in presenza di offerte plurime e, quindi, allo svolgimento delle eventuali gare, nell'ordine, per il Lotto 1, il Lotto 2 e il Lotto 3 ovvero, se del caso, sull'Offerta plurima.

§6. In caso di unica offerta, la stessa sarà senz'altro accolta, se pari o superiore al prezzo-base della vendita. Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione all'offerente, da parte del Notaio, tramite *pec*.

§7. In caso di più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti comparsi ad un'immediata gara sull'offerta più alta, all'esito della quale sarà designato l'aggiudicatario provvisorio. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – da formularsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00). Se nessun offerente sarà comparso, prevarrà l'offerta più alta, sempre se superiore o pari al prezzo-base della vendita; nel caso di parità tra le offerte, prevarrà, nell'ordine: - l'offerta che preveda un minor termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione; - l'offerta corredata da una cauzione di importo maggiore; - l'offerta presentata per prima. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita. Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione all'offerente, da parte del Notaio, tramite *pec*.

§8. Entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ai sensi dei precedenti §§ 6 o 7, qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta – potrà presentare offerta migliorativa del 10% (dieci per cento) rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione – suscettibile di incameramento –, il 10% (dieci per cento) del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l." oppure mediante bonifico bancario, da eseguire alle coordinate bancarie indicate al seguente §9 con evidenza documentale dell'avvenuto addebito (e, pertanto, del correlato accredito). In tal caso, il Notaio inviterà, con comunicazione via *pec*, il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato – quand'anche non abbia presentato, in precedenza, alcuna offerta –, senza necessità di avviso, e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario. Nella nuova gara – che, se del caso, si svolgerà lunedì 21 dicembre 2026, con termine per il deposito delle offerte migliorative alle ore 12:00 e inizio delle gare alle ore 12:30, previa convocazione di tutti gli offerenti per tale orario e comunicazione, seduta stante, dell'orario delle singole gare, presso lo studio del Notaio – ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00). Alla fine della gara sull'offerta migliorativa si procederà all'aggiudicazione definitiva, a cui si procederà – da parte del Liquidatore, via *pec* – anche qualora, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ai sensi dei precedenti §§6 o 7, non siano pervenute offerte migliorative.

§9. L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione già prestata, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione e, comunque, se precedente, al momento della stipulazione del rogito di vendita, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l." oppure mediante bonifico bancario al seguente IBAN (relativo a conto corrente intestato a "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l."): IT14C0538703203000003491213. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà, improrogabilmente, documentare l'eventuale possesso di requisiti per fruire di agevolazioni fiscali. L'aggiudicatario, al momento della stipulazione del rogito, dovrà corrispondere all'Advisor i compensi di cui al §3, comma 2, lett. j).

§10. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sul lotto acquistato, le somme dovranno, comunque, essere erogate alla venditrice nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario sarà tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei costi conseguenti alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di cessione, a pena di inefficacia del pagamento, siccome incompleto. Egli sarà, del pari, tenuto ad anticipare gli importi

delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Notaio dopo l'aggiudicazione. Il mancato versamento tempestivo di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

§11. Il rogito di vendita verrà stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, termine – come ogni altro qui previsto – da intendersi a favore della parte venditrice, che, comunque, in caso di anticipazione del rogito, rispetto al predetto termine di 90 (novanta) giorni, ne informerà la parte acquirente con preavviso di 30 (trenta) giorni. Il Notaio rogante la vendita sarà il Notaio Balletta di Roma, dinanzi al quale si svolgerà la procedura competitiva; le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

§12. Nel caso di mancata stipulazione del contratto di compravendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato *ex* art. 108 l.f.), l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità di essa, come sopra regolato. Nel caso, invece, di mancata stipulazione del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Concordato avrà diritto di incamerare la cauzione del 10% (dieci per cento), a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

§13. Il Notaio curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione di esso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole, conseguente all'atto di trasferimento medesimo, il tutto a spese dell'acquirente. Il Notaio compirà ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che, ai termini di legge, sia necessario o conseguente al trasferimento della proprietà del bene.

§14. Riscosso interamente il prezzo, sarà richiesta al Giudice Delegato l'emissione del decreto "purgativo" delle formalità pregiudizievoli, ove cancellabili *ex* art. 108 l.f. Il Liquidatore darà pronta notizia dell'emissione del decreto di cancellazione all'acquirente, il quale ne acquisirà copia a propria cura e spese per effettuare le cancellazioni.

§15. Degli esiti (positivi) della procedura competitiva il Liquidatore informerà, *ex* art. 107, comma 5, l.f., il Giudice Delegato (depositando in cancelleria la relativa documentazione) e il Comitato dei creditori, nonché, ai sensi dell'art. 107, comma 3, l.f., i creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio.

§16. Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'offerente nell'ambito della procedura di vendita sono e rimangono di proprietà del Concordato. Detti dati, informazioni e documenti non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'offerente, che, in tal caso, dovrà informare costoro degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

I dati personali raccolti ai fini della presente procedura competitiva di vendita saranno trattati secondo i principi di liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza, salvo quanto espressamente previsto nel capoverso precedente. Il trattamento dei dati avverrà in modo da garantirne la

sicurezza e la riservatezza, mediante l'adozione delle misure previste dall'art. 32 del Regolamento UE 2016/679, al fine di preservarne l'integrità e prevenire l'accesso agli stessi da parte di soggetti non autorizzati.

§17. L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'avviso, inoltre, verrà pubblicato, su periodici locali (ad es., "Il Messaggero"), nonché su www.astegiudiziarie.it e su taluni primari portali immobiliari.

L'avviso rimarrà pubblicato per 45 (quarantacinque) giorni.

§18. Il presente Regolamento non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio *ex* artt. 94 e ss. D.lgs. 58/1998.

§18.1 Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del lotto di interesse, comprese le eventuali spese per i consulenti.

§18.2 La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il contratto di compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

§18.3 Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

§19. Il Liquidatore, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, si riserva la facoltà di sospendere e/o revocare, in qualsiasi momento, la procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento di essa, senza che, in conseguenza di ciò, gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, espressamente rinunciandovi con la sottoscrizione del presente Regolamento.

Roma, 19 ottobre 2026

* * *

Allegati al presente Regolamento:

- Allegato "A" – Modello di Manifestazione di interesse e NDA

- Allegato "B" – Modello di Offerta irrevocabile d'acquisto