

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

PROCEDURA DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DI OSTILIA S.R.L. IN CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO, SITI IN MARINA DI CERVETERI

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, delle unità immobiliari site in Piazza Prima Rosa, Marina di Cerveteri (RM), descritte nell'Allegato "A", ai prezzi-base ivi indicati.

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.

* * *

PARTE PRIMA – Sintesi delle modalità di svolgimento della procedura di vendita

Per la vendita del lotto/dei lotti di cui all'Allegato A, sarà seguita la procedura approssimativamente sintetica e diffusamente disciplinata nella PARTE SECONDA del presente Regolamento:

1) Invio della "Manifestazione d'interesse e NDA" ("Non Disclosure Agreement" o "Accordo di riservatezza") utilizzando il modello 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"**): cblcommercial@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.: manifestazione di interesse"*.

2) 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. La Liquidazione, 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. 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.

3) Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto **entro le ore 12:00 di lunedì 19 gennaio 2026**, da far pervenire esclusivamente presso lo studio del Notaio Francesco

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

Balletta in Roma – via Antonio Bertoloni n. 26/a (di seguito, il “Notaio”). Non saranno ammesse offerte inviate tramite pec.

4) L'apertura delle buste pervenute e lo svolgimento delle eventuali gare avverranno presso lo studio del Notaio secondo il seguente cronoprogramma:

- Per il lotto 17 (c.d. “Bar, così definito nelle Perizie): alle ore 14:30 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 1 a 6: alle ore 15:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 7 a 12: alle ore 15:30 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 14 a 16: alle ore 16:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 19 a 21: alle ore 16:30 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 22 a 27: alle ore 17:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 28 a 30: alle ore 17:30 di lunedì 19 gennaio 2026.

All'esito dell'eventuale gara si procederà all'aggiudicazione provvisoria del Lotto, 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 o bonifico bancario 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 in data lunedì 2 febbraio 2026, dalle ore 14:30 (secondo il cronoprogramma orario che sarà reso noto con la predetta comunicazione via pec), presso lo studio del Notaio. Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00 (tremila euro/00) per i lotti da 1 a 30 diversi dal c.d. “Bar”; (ii) di euro 20.000,00 (ventimila euro/00), per il lotto n. 17 (“Bar”); 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.

5) In ipotesi di assenza di offerte maggiorative 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.

6) Il rogitto di vendita sarà stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, di cui – a seconda dei casi – ai precedenti punti 4) e 5), 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” sopra indicata (v. PARTE PRIMA, *sub 1*).

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

§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:

- 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;
- l'indicazione dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata, anche, se del caso, di un domiciliatario);
- la specifica indicazione del lotto oggetto di interesse all'acquisto;
- 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;
- 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:

- i. siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- ii. 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. La Liquidazione, 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 onore 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

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 12:00 di lunedì 19 gennaio 2026**, un'offerta irrevocabile di acquisto, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., in busta chiusa con indicazione, sull'esterno, del lotto oggetto dell'offerta, oltre che della dicitura "CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l.". Qualora pervenissero

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

buste prive di indicazione del lotto di interesse, esse saranno aperte nell'orario indicato per lo svolgimento della prima gara, per poterle poi eventualmente esaminare nell'orario di effettiva pertinenza, secondo il crono-programma di apertura delle buste previsto dal presente Regolamento, al punto 4 della Parte Prima.

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 dieci giorni antecedenti l'offerta;
- d) i dati identificativi del lotto 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 rinuncia 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;
- 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 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 della Liquidazione 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 indicato nel listino contenuto nell'Allegato "A". 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 4% (quattro 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 maggio 2026;
- 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

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

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 dichiarazione di essere edotto che, con riguardo ai Lotti diversi dal c.d. "Bar": (i) si è concluso positivamente l'*iter* per la sanatoria *ex lege* 47/1985; (ii) sarà la Società (o la Liquidazione) a farsi carico e a procedere al pagamento di quanto dovuto, dandone evidenza all'acquirente, che si dichiara edotto che il permesso in sanatoria, verosimilmente, potrà ritirarsi dopo la stipulazione del rogito di vendita e che, in tal caso, sarà verosimilmente emesso direttamente a nome dell'acquirente;

o) 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 a suo esclusivo carico, si segnala che la venditrice è soggetto IVA.

Sarà possibile optare per l'imponibilità IVA, da ribadire 30 (trenta) giorni prima della stipulazione del rogito notarile, oppure optare per l'esenzione dall'IVA. Fermo restando che è onere dell'acquirente verificare il "carico" fiscale, si segnala, a titolo meramente indicativo, che:

(a) in caso di applicazione dell'IVA, l'aliquota sarà quella ordinaria (22%) e sarà dovuta l'imposta di registro in misura fissa (€200), oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (4%); inoltre: - se l'acquirente è un'impresa, si applicherà il meccanismo del "reverse charge"; - se l'acquirente è un privato non imprenditore, l'IVA andrà esposta in fattura;

(b) in caso di esenzione IVA, si applicheranno le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (4%), mentre l'imposta di registro sarà pur sempre dovuta in misura fissa (€200)

§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 della Liquidazione 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 **12:00 del 19 gennaio 2026**, anche se consegnate per il recapito prima della scadenza del termine medesimo, e gli eventuali assegni in esse contenuti saranno restituiti dal Liquidatore.

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

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

§5. Il 19 gennaio 2026, presso lo studio del Notaio Balletta, quest'ultimo procederà all'esame delle offerte pervenute, dando corso all'apertura delle buste, come segue:

- Per il lotto 17 (c.d. "Bar, così definito nelle Perizie): alle ore 14:30di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 1 a 6: alle ore 15:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 7 a 12: alle ore 15:30 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 14 a 16: alle ore 16:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 19 a 21: alle ore 16:30 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 22 a 27: alle ore 17:00 di lunedì 19 gennaio 2026;
- Per i lotti da 28 a 30: alle ore 17:30 di lunedì 19 gennaio 2026.

§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 3.000,00 (tremila euro/00) per i lotti da 1 a 30 (i.e. i lotti diversi dal "Bar") e ad euro 20.000,00 (ventimila euro/00) per il lotto n. 17 (il "Bar"). Se nessun offerente sarà comparso, prevorrà l'offerta più alta, sempre se superiore o pari al prezzo-base della vendita; nel caso di parità tra le offerte, prevorrà, 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 il 2 febbraio 2026**, nell'orario comunicato a mezzo pec, presso lo studio del Notaio – ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro (i) ad euro 3.000,00 (tremila/00) per i lotti diversi dal c.d. "Bar" (ii) ad euro 20.000,00 (ventimila/00) per il lotto n. 17 (c.d. "Bar"). 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

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

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 la Liquidazione 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

Regolamento di gara Ostilia S.r.l. in c.p.o.

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 della Liquidazione. 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 giorni (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, 27 novembre 2025

