

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

Trasmessa via pec altresì a: cbcommercial@legalmail.it

e, per e-mail, a advisoryprocedure@cbcommercial.it:

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, la "**Liquidazione**");
- (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) la Liquidazione, nel quadro delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo, intende procedere alla vendita ed è prevista la vendita, tra l'altro, delle unità immobiliari site in Piazza Prima Rosa, Marina di Cerveteri (RM), descritte nell'Allegato "A" all'ultimo Regolamento di vendita del 10 giugno 2026, 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 Aggregati".

La presente Offerta rimarrà irrevocabile, valida e vincolante per l'offerente per un periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione.

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 dell'ultimo Regolamento di vendita del 10 giugno 2026, qui allegato e siglato in ogni pagina per integrale accettazione di quanto in esso disciplinato.

Il prezzo dovrà maggiorarsi delle spese documentate di vendita, nonché delle competenze notarili e di ogni altra spesa, imposta e tassa inerente e conseguente al trasferimento della proprietà.

Come previsto nell'ultimo Regolamento di vendita del 10 giugno 2026 nel paragrafo 3-bis. "Oneri di sanatoria edilizia e facoltà di scelta dell'offerente sulla modalità di pagamento", a cui ci si riporta integralmente, ciascun offerente dovrà indicare espressamente nell'offerta, la modalità di pagamento degli oneri di sanatoria edilizia, scegliendo tra le seguenti alternative:

A) Pagamento diretto dell'aggiudicatario al Comune

L'aggiudicatario 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, la Liquidazione non assumerà alcun obbligo, diretto o indiretto, in ordine alla definizione della pratica di sanatoria, restando il relativo rischio interamente a carico dell'aggiudicatario.

B) Pagamento diretto dell'aggiudicatario alla Liquidazione

La Liquidazione provvederà, previo incasso del relativo importo, che l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine medesimo previsto per il saldo del prezzo, in unica soluzione, al pagamento al Comune di Cerveteri degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti per la sanatoria edilizia del lotto, sulla base delle quantificazioni ufficiali del Comune. Il

versamento dovrà essere 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 da addebitarsi sarà comunicato dal Liquidatore all'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, sulla base degli atti del Comune di Cerveteri, e potrà differire dall'importo indicativo contenuto nell'allegato "A" accluso al Regolamento di vendita, restando inteso che l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'importo effettivamente quantificato dal Comune. In tale modalità, la Liquidazione 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 a fini meramente informativi nell'Allegato "A", ha valore presuntivo, corrispondendo, per alcuni lotti, alla quantificazione ufficiale comunicata dal Comune di Cerveteri, mentre, per i restanti lotti, è stato determinato mediante calcolo proporzionale sulla base dei dati disponibili.

In deroga alla precedente previsione, per i c.d. Lotti Cumulativi¹ [cfr. par. 3-ter. "Lotti Aggregati" del Regolamento di vendita], posti in vendita esclusivamente in forma aggregata, non vi è applicazione della facoltà di scelta tra le modalità (A) e (B); il pagamento al Comune di Cerveteri degli oneri di sanatoria avverrà esclusivamente tramite la modalità (B), nei modi e termini previamente indicati.

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, e della somma se del caso indicata nel listino prezzi per il lotto in questione a titolo di concorso nelle spese di vendita.

La cauzione viene versata attraverso i seguenti assegni circolari non trasferibili intestati a "C.P.O. 71-1/2021 OSTILIA S.r.l." oppure mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente indicato nel Regolamento di vendita, e allegando documentazione attestante l'esecuzione dell'operazione di bonifico coi relativi riferimenti (CRO o similari)].

In caso di aggiudicazione, detto importo sarà trattenuto e imputato in conto prezzo dal Liquidatore giudiziale a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 cod. civ.

Per questioni relative al Versamento della cauzione e alle relative condizioni dipendenti dall'aggiudicazione si rimanda agli articoli del Regolamento di vendita.

¹ Le aggregazioni sono costituite: i) "Lotto cumulativo A", costituito da lotti n. 25 e 27; ii) "Lotto Cumulativo B", costituito dai lotti n. 23 e 30.

3. Regolamento della Gara e disciplina dell'Offerta

L'Offerta si intende formulata alle condizioni indicate nell'ultimo Regolamento di vendita del 10 giugno 2026. Tra l'altro: (i) l'Offerta viene formulata con rinuncia 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.