

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

PROCEDURA DI VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “IL QUADRIFOGLIO” SITO IN MARINA DI CERVETERI, E DELLA PARTECIPAZIONE TOTALITARIA IN MARESOL SRL.

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**” e, quanto alla procedura, la “**Liquidazione**”). Il concordato è regolato dal r.d. 267/1942.

In esecuzione del piano di concordato e del programma di liquidazione è prevista la vendita del Lotto unico, inscindibile, composto dal complesso immobiliare sito in Marina di Cerveteri e denominato “Il Quadrifoglio” (descritto nell’Allegato “A”), nonché della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l. (di cui alla visura sub Allegato “B”), per il prezzo complessivo di **euro 1.103.000,00** (unmilionecentotremila/00). Ai fini della formulazione dell’offerta e della procedura competitiva, il prezzo, pertanto, dovrà indicarsi unitariamente per il Lotto nel suo complesso e lo stesso varrà, in caso di gara, per i rilanci di prezzo di cui al §8 della Parte Seconda del presente Regolamento. Gli atti di vendita, per contro, saranno distinti, per il complesso immobiliare e per la partecipazione totalitaria: ai soli fini della stipulazione di quegli atti, dunque, il prezzo complessivo di aggiudicazione sarà ripartito proporzionalmente sulla base dei valori periziati, per l’immobile (euro 1.060.000,00 - unmilionesessantamila/00) e per le quote (euro 43.000,00 - quarantatremila/00), pari, rispettivamente, al 96,10% e al 3,90% del valore complessivo periziato.

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 complesso immobiliare di cui all’Allegato A e della partecipazione totalitaria di cui all’Allegato B (nel prosieguo, il “**Lotto**”), sarà seguita la procedura appresso esposta in via sintetica e diffusamente disciplinata nella PARTE SECONDA del presente Regolamento.

1) Invio della “Manifestazione d’interesse e NDA” (vale a dire, *Non Disclosure Agreement* o Accordo di Riservatezza) utilizzando il modello scaricabile (unitamente al *teaser* illustrativo di quanto forma oggetto di vendita) dal *link*:

<https://cbcommercial.it/immobile/c-p-o-n-71-1-2021-ostilia-s-r-l-asta-locali-commerciali/>

La manifestazione di interesse va inviata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (di seguito, “**pec**”): cbcommercial@legalmail.it. Essa va inviata tramite pec, anche di terze persone, presso il cui indirizzo pec l’interessato dovrà eleggere domicilio digitale, e deve avere ad oggetto: “*Procedura di vendita c.p.o. n. 71-1/2021 - Ostilia S.r.l.: manifestazione di interesse*”.

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

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornite, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

3) 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.

4) Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le **ore 12:00 del 14 aprile 2025**, 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.

5) L’apertura delle buste pervenute e l’eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo presso lo studio del Notaio alle **ore 16:00 del 14 aprile 2025**. All’esito dell’eventuale gara si procederà all’*aggiudicazione provvisoria* del Lotto (su cui si veda anche il successivo punto 8 della presente PARTE PRIMA), di cui si darà comunicazione via pec a tutti gli offerenti.

6) Entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione dell’aggiudicazione provvisoria, qualunque interessato 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 (maggiorato delle spese di vendita) a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “CPO n. 71-1/2021 Ostilia S.r.l.” oppure mediante bonifico bancario, da eseguire alle coordinate bancarie indicate al punto 9. 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, senza necessità di avviso, e all’esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario. La gara, se del caso, si svolgerà il 5 maggio 2025, dalle ore 16 (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 20.000 (ventimila/00); al termine della gara sull’offerta migliorativa si procederà all’*aggiudicazione definitiva*, che verrà contestualmente comunicata al vincitore e di cui si darà conto nel relativo verbale.

7) 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.

8) Il rogito di vendita sarà stipulato entro 90 (novanta) giorni dall’aggiudicazione definitiva, di cui – a seconda dei casi – ai precedenti punti 6) e 7), con termine da intendersi a favore della parte venditrice, la quale, tuttavia, si riserva di prendere in considerazione eventuali richieste dell’aggiudicatario di anticipazione della stipulazione, sempre che, prima del rogito, venga versato integralmente il prezzo.

* * *

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).

§1.2 La manifestazione d’interesse potrà essere formulata da persone fisiche o giuridiche.

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

§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, anche in allegato:

- copia del presente Regolamento, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato o dal legale rappresentante;
- l’indicazione dell’indirizzo (comprensivo del numero di telefono e dell’indirizzo di posta elettronica certificata, anche, se del caso, di un domiciliatario);
- 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 all’accesso o siano stati ammessi o sottoposti a strumenti di regolazione della crisi o dell’insolvenza;
- iii) presentino manifestazione di interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato.

§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 fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornita, 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

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 del 14 aprile 2025**, un’offerta di acquisto in busta chiusa con annotazione sull’esterno “CPO n. 71-1/2021 Ostilia S.r.l. – Stabilimento Quadrifoglio”, il cui contenuto, a pena di esclusione, dovrà essere il seguente:

**Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la
vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della
partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.**

- A) se 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*)); se società, la denominazione, la residenza o la sede;
- B) il domicilio elettronico eletto tramite indicazione dell’indirizzo di pec, anche di terzi; in difetto, ogni comunicazione o notificazione di cui al Regolamento di vendita conseguente allo stesso verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione Fallimentare 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 fatta a mezzo di procuratore; (*iii*) in caso di società, copia semplice della visura camerale, 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 i quali l’offerta è proposta;
- E) la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all’acquisto del Lotto, come posto in vendita e descritto nelle Perizie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del CPO n. 71-1/2021 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 Lotto;
- 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 sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, 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 ad **euro 1.103.000,00 (unmilione centotremila/00)**. 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. M);
- L) la scelta del regime fiscale con riguardo all’immobile di cui all’Allegato A (quanto alle quote di Maresol S.r.l., si rappresenta che, ai fini dell’IVA, le cessioni di partecipazioni sono qualificate come operazioni esenti ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 4) del d.P.R. 633/1972): 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

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

proporzionale (4%), mentre l'imposta di registro sarà pur sempre dovuta in misura fissa (€200);

M) l'impegno a corrispondere il compenso per l'attività svolta dall'Advisor nella misura del 4% (quattro per cento) oltre IVA, calcolata sul prezzo di compravendita. Il compenso andrà versato alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura;

N) la dichiarazione dell'irrevocabilità della proposta, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al 31 luglio 2025;

O) 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;

P) la dichiarazione di essere edotto che, con riguardo all'immobile di cui all'Allegato A: (i) si è concluso positivamente l'iter per il rilascio della sanatoria *ex lege* 47/1985; (ii) sarà la Società (o la Liquidazione) a procedere al pagamento di quanto dovuto, dando evidenza del ritiro della sanatoria all'acquirente; [Salvo non si debba ritirare prima il condono]

Q) 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.

§4. A pena d'inefficacia, l'offerta non potrà essere formulata per conto terzi o per persona da nominare (salvo non si tratti di società da costituirsi *ex novo* ovvero di società maggioritariamente controllata dall'offerente) e dovrà essere accompagnata dal versamento, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a “CPO n. 71-1/2021 Ostilia S.r.l.”, di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e della somma indicata nel listino prezzi a titolo di concorso nelle spese di vendita, in misura fissa e insindacabile (in via meramente esemplificativa, pro quota, in ragione delle spese sostenute dalla Liquidazione per le pubblicità, i compensi liquidati ai periti, etc.).

4.1. Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato, presso il suindicato indirizzo dello 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 certificata.

4.2. 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 pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

4.3. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio di scadenza, che viene indicato nelle ore 12:00 del 14 aprile 2025, anche se consegnate per il recapito prima della scadenza del termine medesimo e gli eventuali assegni in esse contenuti saranno restituiti dal Liquidatore.

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

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

§5. Il 14 aprile 2025, alle ore 16:00, presso lo studio del Notaio Balletta, quest'ultimo procederà all'esame delle offerte pervenute, dando corso all'apertura delle buste. Della seduta verrà redatto apposito verbale alla presenza di testimone.

§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 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, si procederà mediante estrazione a sorte. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita. Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione all'offerente tramite pec.

§8. Entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ai sensi dei precedenti §§, 6 o 7, qualunque interessato 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 (oltre alle spese di vendita) a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “CPO n. 71-1/2021 Ostilia S.r.l.” oppure mediante bonifico bancario, da eseguire alle coordinate bancarie indicate al seguente §9. 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, senza necessità di avviso, e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario. Nella nuova gara – che, se del caso, si svolgerà il 5 maggio 2025, alle ore 16:00, 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 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 e delle spese anticipate, 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. 71-1/2021 Ostilia S.r.l.” oppure mediante bonifico bancario al seguente IBAN (relativo a conto corrente intestato a “CPO n. 71-1/2021 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, lett. M).

§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 procedura venditrice nel termine fissato per il versamento del saldo. Nel medesimo termine fissato per il

Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.

versamento del saldo del prezzo, 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 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. La Liquidazione si riserva di valutare la richiesta della parte aggiudicataria di anticipare la stipulazione del rogito, fermo restando che, in tal caso, il prezzo dovrà essere versato 15 (quindici) prima della stipulazione anticipata. 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 (*i.e.* 31 luglio 2025). 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 tale 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. La vendita non potrà essere caducata per alcun motivo, configurandosi “a rischio e pericolo” dell'acquirente e senza garanzia di sorta, anche in ordine alla regolarità dell'iter per la sanatoria e del conseguente condono.

§14. 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 incumbente, anche di carattere fiscale, che, ai termini di legge, sia necessario o conseguente al trasferimento della proprietà del bene.

§15. 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.

**Ostilia S.r.l. in c.p.o. n. 71-1/2021 - Regolamento di gara per la
vendita del complesso immobiliare il “Quadrifoglio” e della
partecipazione totalitaria in Maresol S.r.l.**

§16. 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.

§17. Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell’offerente nell’ambito delle trattative 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 i professionisti incaricati degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

I dati personali raccolti ai fini di questa 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 preservare l’integrità dei dati trattati e prevenire l’accesso agli stessi da parte di soggetti non autorizzati.

§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.

Roma, 26 febbraio 2025