

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

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.

Nel presente esperimento il prezzo-base indicato nell'Allegato “A” per ciascun lotto è espresso al netto degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti al Comune di Cerveteri a titolo di sanatoria edilizia. In sede di offerta, l'offerente potrà manifestare la propria scelta, ai sensi del successivo §3-bis, tra (a) il pagamento di detti oneri direttamente al Comune di Cerveteri, con facoltà di avvalersi della rateizzazione disciplinata dalla Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Cerveteri n. 157 del 31 ottobre 2023 (allegata al presente Regolamento), ovvero (b) il pagamento anticipato e in unica soluzione di detti oneri da parte della Liquidazione, previo introito del relativo importo che l'aggiudicatario dovrà versare entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo del prezzo. Resta inteso che la Liquidazione provvederà al pagamento al Comune di Cerveteri in unica soluzione, previo integrale incasso, anteriormente al rogito di vendita.

* * *

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 appresso esposta in via 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”): 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.: 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

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

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 **giovedì 30 luglio 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.

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 15:00 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti da 1 a 6: alle ore **15:30 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti da 7 a 12: alle ore **16:00 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti 14, 15, 16: alle ore **16:30 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti 19, 20, 21: alle ore **17:00 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30 (singolarmente o nelle aggregazioni di cui al §3-ter): alle ore **17:30 di giovedì 30 luglio 2026**, precisandosi, con riguardo ai lotti 25 e 27 (“*Lotto Cumulativo A*”), nonché 23 e 30 (“*Lotto Cumulativo B*”), che la gara si svolgerà assumendo a prezzo-base il prezzo irrevocabilmente offerto da terzi in relazione al Lotto cumulativo A e/o al Lotto cumulativo B (congiuntamente indicati come “*Lotti Aggregati*”).

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 **mercoledì 9 settembre 2026**, dalle ore **15:00** (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

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

("Bar"); (iii) di euro 6.000,00 (seimila euro/00) per i Lotti Aggregati di cui al §3-ter. 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 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.

6) Il rogito 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).

§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.

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

§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 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 di giovedì 30 luglio 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 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 X I V 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

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

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, ivi inclusa, ove l'offerta riguardi uno dei Lotti Aggregati di cui al successivo §3-ter, l'espressa indicazione del Lotto Cumulativo A e/o del Lotto Cumulativo B; per i soli lotti diversi dai Lotti Aggregati di cui al §3-ter (per i quali gli oneri di sanatoria sono già incorporati nel prezzo-base aggregato "a corpo"), l'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione della modalità di pagamento degli oneri di sanatoria edilizia prescelta dall'offerente ai sensi del successivo §3-bis;

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 di ciascun lotto, indicato nell'Allegato "A", è espresso al netto degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti al Comune di Cerveteri a titolo di sanatoria edilizia, il cui importo presunto è separatamente indicato nell'Allegato "A" a fini meramente informativi e secondo quanto precisato al successivo §3-bis. 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); Si precisa che la gara competitiva si svolgerà esclusivamente sul prezzo-base di listino, al netto degli oneri di sanatoria; gli oneri di sanatoria edilizia indicati nell'Allegato "A" sono fissi e forfetariamente determinati, non costituiscono in alcun caso oggetto di gara né di rilancio e sono dovuti dall'aggiudicatario, nella misura forfetaria ivi indicata, qualora prescelga la modalità (b) di cui al successivo §3-bis.

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;

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

k) la dichiarazione dell'irrevocabilità della proposta, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al **30 novembre 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 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) per il lotto Bar (lotto n. 17) si è concluso positivamente l'iter per la sanatoria *ex lege* 47/1985 e gli oneri sono stati integralmente corrisposti dalla Società, sicché per tale lotto non si pone alcuna questione in ordine al pagamento di oneri di sanatoria; (ii) per tutti gli altri lotti, l'offerente è tenuto ad indicare espressamente, ai sensi del precedente §3, lett. d), la modalità di pagamento degli oneri di sanatoria edilizia prescelta tra quelle disciplinate al successivo §3-bis, e ad accettare integralmente la disciplina di cui al medesimo §3-bis; (iii) gli importi degli oneri di sanatoria edilizia indicati nell'Allegato "A" hanno natura indicativa e presuntiva, sebbene, per i lotti per i quali l'importo dovuto è stato ufficialmente richiesto dal Comune di Cerveteri, il dato corrisponda alla quantificazione comunale, mentre, per gli altri lotti, l'importo è stato determinato in via stimata mediante calcolo proporzionale al metro quadrato sulla base dei dati ufficiali disponibili, restando inteso che l'importo effettivamente dovuto, in qualsiasi ipotesi, sarà quello che risulterà dagli atti definitivi del Comune di Cerveteri;

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)

§3-bis. Oneri di sanatoria edilizia e facoltà di scelta dell'offerente sulla modalità di pagamento.

Il prezzo-base indicato nell'Allegato "A" è il medesimo per tutti gli offerenti del medesimo lotto ed è espresso al netto degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti al Comune di Cerveteri a titolo di sanatoria edilizia. L'offerta dovrà essere formulata in misura non inferiore al predetto prezzo-base e la gara competitiva tra più offerenti si svolgerà esclusivamente sul prezzo-base medesimo, in modo da garantire la piena confrontabilità delle offerte. Gli oneri di sanatoria

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

edilizia non costituiscono in alcun caso oggetto di gara né di rilancio.

Ferma restando l'uniformità del prezzo-base, per i lotti diversi dal c.d. "Bar" (lotto n. 17, per il quale gli oneri di sanatoria sono già stati integralmente corrisposti dalla Società), ciascun offerente dovrà indicare espressamente nell'offerta, ai sensi del precedente §3, lett. d), la modalità di pagamento degli oneri di sanatoria edilizia prescelta tra le seguenti, alternative tra loro:

(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 presente Regolamento), che prevede - in funzione dell'importo dovuto - la corresponsione in un'unica rata ovvero in 3, 4, 5 o 6 rate trimestrali, con applicazione degli interessi al tasso legale e previa presentazione di polizza fideiussoria nei casi previsti. 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. Si precisa che, in tale ipotesi, l'aggiudicatario verserà alla Liquidazione, entro il termine di cui al §9, soltanto il prezzo di aggiudicazione.

(b) Pagamento diretto dell'aggiudicatario alla Liquidazione -L'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, verserà alla Liquidazione, entro il termine di cui al §9 e con le medesime modalità, l'importo forfetario degli oneri di oblazione e degli oneri concessori a titolo di sanatoria edilizia, come indicato nell'Allegato "A" per il lotto aggiudicato. La Liquidazione, previo integrale incasso del prezzo e del costo della sanatoria, provvederà in unica soluzione al pagamento al Comune di Cerveteri degli oneri di sanatoria, anteriormente al rogito di vendita. L'importo è forfetariamente determinato *ex ante* nell'Allegato "A" ed ha carattere definitivo, restando esclusa qualsiasi rideterminazione fra le parti in dipendenza della quantificazione che dovesse essere operata dal Comune di Cerveteri. Resta inteso che, in tale ipotesi, 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 [cfr. §3, co. 2, lett. n)], l'importo degli oneri di sanatoria, indicato a fini meramente informativi nell'Allegato "A", ha valore presuntivo: per alcuni lotti corrisponde alla quantificazione ufficiale comunicata dal Comune di Cerveteri, mentre per i restanti lotti è stato determinato mediante calcolo proporzionale al metro quadrato sulla base dei dati ufficiali disponibili. La modalità prescelta dall'offerente ai sensi della presente disposizione non influisce in alcun modo sull'importo del prezzo-base e sulla gara competitiva, che si svolgeranno - come precisato - esclusivamente sul prezzo-base unico indicato nell'Allegato "A". Per effetto della revisione concordata, si precisa che, nell'ipotesi *sub* (b), l'importo forfetario degli oneri di sanatoria indicato nell'Allegato "A" ha carattere definitivo ai fini del rapporto con l'aggiudicatario, restando l'eventuale differenza con la quantificazione che sarà operata dal Comune, a carico (o a beneficio) della procedura.

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

§3-ter. Lotti Aggregati

Per ragioni di omogeneità commerciale e di valorizzazione del compendio, i seguenti lotti sono posti in vendita esclusivamente in forma aggregata, in ragione di due offerte irrevocabili ricevute, secondo le seguenti aggregazioni:

(a) “*Lotto cumulativo A*” – costituito dal lotto n. 25 (Foglio 53, Particella 1166, sub 503, Lungomare dei Navigatori Etruschi, Piano T) e dal lotto n. 27 (Foglio 53, Particella 1166, sub 6, Piazza Prima Rosa n. 80, Piano T);

(b) “*Lotto cumulativo B*” – costituito dal lotto n. 23 (Foglio 53, Particella 1166, sub 501, Piazza Prima Rosa nn. 86/88, Piano T) e dal lotto n. 30 (Foglio 53, Particella 1167, sub 502, Piazza Prima Rosa n. 94, Piano T).

Con riguardo a tali Lotti Aggregati si applicano le seguenti regole, in deroga ai precedenti paragrafi, per il resto – vale a dire per quanto non diversamente regolato qui appresso, *sub* (1)-(4) – applicandosi integralmente il presente Regolamento:

(1) Le offerte aventi ad oggetto il “Lotto Cumulativo A” ed il “Lotto Cumulativo B” sono ricevibili esclusivamente in forma aggregata, secondo le indicazioni di cui alle precedenti lett. (a) e (b). Non saranno pertanto prese in considerazione, e saranno dichiarate inammissibili e irricevibili dal Notaio, offerte aventi ad oggetto i singoli lotti che compongono le aggregazioni medesime.

(2) Per ciascun Lotto Cumulativo l’Allegato “A” riporta un unico prezzo-base aggregato “a corpo”, di importo pari a quello dell’offerta irrevocabile in precedenza ricevuta per la relativa aggregazione, comprensivo e onnicomprensivo degli oneri di oblazione e degli oneri concessori dovuti al Comune di Cerveteri a titolo di sanatoria edilizia. Detto prezzo-base aggregato è dunque comprensivo della sanatoria edilizia e non è scomposto in alcuna componente: l’Allegato “A” non riporta, per i Lotti Cumulativi, alcun importo separato a titolo di oneri di sanatoria. L’offerta dovrà essere formulata in misura non inferiore al predetto prezzo-base aggregato “a corpo” e la gara competitiva tra più offerenti si svolgerà esclusivamente su tale prezzo-base “a corpo”. Per i Lotti Cumulativi non riceve applicazione la facoltà di scelta tra le modalità (a) e (b) di cui al §3-bis: gli oneri di sanatoria edilizia, in quanto già incorporati nel prezzo-base aggregato “a corpo”, saranno integralmente assunti e pagati al Comune di Cerveteri dalla Liquidazione, in unica soluzione e anteriormente al rogito di vendita, previo integrale incasso del prezzo di aggiudicazione. L’aggiudicatario non sarà pertanto tenuto a corrispondere alcun importo ulteriore a titolo di sanatoria edilizia rispetto al prezzo di aggiudicazione, restando a carico (o a beneficio) della procedura qualsiasi differenza rispetto all’importo che sarà effettivamente quantificato dal Comune di Cerveteri.

(3) La cauzione di cui al §4 sarà pari al 10% (dieci per cento) del prezzo-base aggregato indicato nell’Allegato “A”, da versarsi con un unico assegno circolare non trasferibile ovvero con un unico bonifico bancario.

(4) In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario acquisirà entrambi i lotti componenti l’aggregazione con un unico atto pubblico di compravendita, da stipularsi presso il Notaio, con applicazione di un unico prezzo complessivo.

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

(5) Tutte le restanti disposizioni del presente Regolamento (cronoprogramma, gara, offerta migliorativa, decadenza, etc.) si applicano alle offerte per i Lotti Aggregati. In caso di gara tra più offerenti su un medesimo Lotto Cumulativo, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a euro 6.000,00 (seimila/00).

§4. Modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione

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; per le offerte aventi ad oggetto i Lotti Cumulativi di cui al §3-ter, la cauzione è determinata secondo quanto previsto al medesimo §3-ter, comma 2, *sub* (3). 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 giovedì 30 luglio 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. Il **giovedì 30 luglio 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 **15:00 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti da 1 a 6: alle ore **15:30 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti da 7 a 12: alle ore **16:00 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti 14, 15, 16: alle ore **16:30 di giovedì 30 luglio 2026**;
- Per i lotti 19, 20, 21: alle ore **17:00 di giovedì 30 luglio 2026**;

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

- Per i lotti **24, 28 e 29, nonché per i Lotti Aggregati 25-27 e 23-30**: alle ore **17:30 di giovedì 30 luglio 2026**.

§6. In caso di unica offerta, la stessa potrà essere accettata, 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"); per le offerte relative ai Lotti Aggregati di cui al §3-ter, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 6.000,00 (seimila euro/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, ove del caso, 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 **9 settembre 2026**, nell'orario comunicato a mezzo pec, presso lo studio del Notaio – ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore (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"); (iii) ad euro 6.000,00 (seimila/00) per le offerte relative ai Lotti Aggregati di cui al §3-ter. 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.):

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

IT14C0538703203000003491213. Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia prescelto, ai sensi del §3-bis, la modalità (b) ("Pagamento diretto dell'aggiudicatario alla Liquidazione"), l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di cui sopra e con le medesime modalità, l'importo forfetario degli oneri di sanatoria edilizia indicato nell'Allegato "A" per il lotto aggiudicato. La Liquidazione, previo integrale incasso del prezzo e dell'importo forfetario della sanatoria, provvederà al pagamento al Comune di Cerveteri di tali oneri in unica soluzione, anteriormente al rogito di vendita. L'importo della sanatoria è forfetariamente determinato *ex ante* nell'Allegato "A" e ha carattere definitivo fra le parti. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà, improrogabilmente, documentare l'eventuale possesso dei 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, questi decadrà 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

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

cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole, conseguente all'atto di trasferimento medesimo, il tutto a spese dell'acquirente. Il Notaio compirà ogni altro incombenza, 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 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

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

rinunciandovi con la sottoscrizione del presente Regolamento.

Roma, **11 giugno 2026**

* * *

Allegati al presente Regolamento:

- Allegato "A" – Listino dei lotti con prezzi-base (versione luglio 2026)
- Allegato "B" – Modello di Manifestazione di interesse e NDA
- Allegato "C" – Modello di Offerta irrevocabile d'acquisto (aggiornato luglio 2026)
- Allegato "D" – Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Cerveteri n. 157 del 31 ottobre 2023 in materia di rateizzazione degli oneri concessori e dell'oblazione per la sanatoria edilizia