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

Da consegnare in busta chiusa, entro le ore 10:00 di mercoledì 9 dicembre 2026,

presso lo studio del Notaio Francesco Balletta, Roma, via Antonio Bertoloni n. 26/a

Allegato "B" – Modello di offerta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 1329 cod. civ. – Terreno agricolo Lotto 1

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, il "Liquidatore" e, quanto alla procedura, il "Concordato");

(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) il Concordato, nel quadro delle attività finalizzate al realizzo dell'attivo, procede alla vendita, secondo il Regolamento di gara del 19 ottobre 2026 (di seguito, il "Regolamento"), del terreno agricolo sito in Marina di Cerveteri (RM), Località Campo di Mare – Lotto 1, di superficie catastale complessiva di mq 288.275,00, censito al Catasto Terreni del Comune di Cerveteri al foglio 53, particelle 1, 2, 1569 (già particelle 17, pro quota, e 20), 18, 19 e 1033 (di seguito, il "Lotto"), al prezzo-base di euro 185.000,00 (centottantacinquemila/00);

(d) lo/la scrivente _____ intende partecipare a detta procedura competitiva per l'acquisto del Lotto, presentando offerta irrevocabile nei termini appresso esposti;

con la presente, lo/la scrivente _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, Via _____, C.F. _____ [se coniugato/a in regime di comunione legale dei beni: dati del coniuge _____, C.F. _____] [Se ente: _____, con sede in _____, Via _____, n. ____, iscritto/a al Registro delle Imprese di _____, al n. _____, C.F.

_____ e P.IVA _____, in persona di _____, munito degli occorrenti poteri come da _____], che elegge domicilio elettronico all'indirizzo pec _____ [eventualmente presso: _____], e-mail _____,

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, quale lotto unico e inscindibile, di proprietà di Ostilia S.r.l., a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, vincoli e servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa la servitù di fognatura di cui al §2-bis del Regolamento, senza garanzie da parte del Concordato (di seguito, l'"Offerta").

La presente Offerta rimarrà irrevocabile, valida e vincolante per l'offerente fino al 31 marzo 2027, come previsto dal Regolamento.

1. Corrispettivo e termine di pagamento

Il corrispettivo offerto per l'acquisto del Lotto è pari ad euro _____ (_____/00), non inferiore al prezzo-base di euro 185.000,00 (centottantacinquemila/00).

Il prezzo, dedotta la cauzione, sarà versato entro ____ (non oltre 60) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e, comunque, contestualmente alla stipulazione del rogito di vendita, se antecedente, con le modalità previste dal §9 del Regolamento.

Lo/la scrivente si impegna a corrispondere, oltre al prezzo, le imposte e gli altri oneri di legge, nonché tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, e a corrispondere all'Advisor, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita e previa presentazione di regolare fattura, il compenso del 2% (due per cento) oltre IVA, calcolato sul prezzo di compravendita.

2. Cauzione

A garanzia della serietà dell'Offerta, e contestualmente ad essa, viene versata una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, mediante gli allegati assegni circolari non trasferibili n. _____, 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.", IBAN IT14C0538703203000003491213, come da allegata contabile attestante l'avvenuto addebito (CRO n. _____).

[Per il soggetto che ha formulato l'offerta di euro 185.000,00 richiamata nella Premessa del Regolamento: la cauzione già versata, pari a euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00), resta vincolata al presente esperimento e non occorre versarla ex novo.]

In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà imputata in conto prezzo. Per quanto riguarda la restituzione della cauzione e le conseguenze della mancata stipulazione, ivi incluso

l'incameramento a titolo di penale previsto dal §12 del Regolamento, lo/la scrivente si riporta alle disposizioni del Regolamento.

3. Dichiarazioni dell'offerente

Lo/la scrivente dichiara, in modo espresso, incondizionato e senza riserva alcuna:

(i) di voler acquistare il Lotto come posto in vendita e descritto nel Regolamento e nelle Perizie, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinunzia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l. e del Liquidatore, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto, ed esclusa l'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (quali che essi siano, anche asseritamente d'ordine ambientale, noti, come da documentazione inserita nella Data Room, o ignoti al Concordato);

(ii) di essere pienamente consapevole che il Lotto è interessato dal procedimento espropriativo promosso da ACEA ATO2 S.p.A. e dalla servitù perpetua di fognatura costituita sulle particelle 2, 19 e 1033 del foglio 53, con i relativi vincoli d'uso, di cui al §2-bis del Regolamento; che le indennità di asservimento e di occupazione relative al Lotto spettano esclusivamente al Concordato, anche ove corrisposte successivamente al rogito; di non subentrare nel diritto a percepirle e di impegnarsi a riversare al Concordato, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione, le somme che gli/le fossero eventualmente corrisposte a tale titolo;

(iii) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto del Lotto, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni e alla situazione amministrativa, urbanistica e vincolistica, e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, possa ricondursi a tale stato o a tali situazioni;

(iv) di dispensare il Concordato dalla produzione di qualsivoglia certificazione inerente al Lotto, provvedendo direttamente a tali incombenze;

(v) di conoscere e accettare integralmente il Regolamento, qui allegato siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce, 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;

(vi) quanto al regime fiscale, di essere edotto/a che la venditrice è soggetto IVA e che è onere dell'acquirente verificare il carico fiscale dell'operazione; regime fiscale e/o agevolazioni di cui intende fruire: _____.

4. Legge applicabile e Foro competente

La presente Offerta è retta dalla legge italiana. Qualsiasi controversia nascente, derivante o comunque connessa alla presente Offerta sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.

5. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni relative alla presente Offerta saranno effettuate tramite pec al domicilio elettronico sopra indicato.

Allegati

(1) copia del documento d'identità dell'offerente (e del coniuge in regime di comunione legale dei beni); (2) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore; (3) in caso di ente, copia della visura camerale e documentazione attestante i poteri del legale rappresentante, risalenti a non più di trenta giorni antecedenti l'Offerta; (4) assegni circolari ovvero contabile del bonifico della cauzione; (5) copia del Regolamento, siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce.

Luogo e data _____

Firma dell'offerente _____