

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 161/2021: Comunità Capodarco di Roma Onlus

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori: Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni

**DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN GROTTAFERRATA (RM), VIALE
SAN NILO N. 6-12 E VIA DEL GROTTINO SNC –
LOTTI N. 7 e N. 8**

1. OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO BASE D'ASTA

La PROCEDURA COMPETITIVA regolata dal presente DISCIPLINARE ha ad oggetto la vendita del complesso immobiliare sito in Grottaferrata (RM), Viale San Nilo n. 6-12 e Via del Grottino s.n.c., rispettivamente identificati come LOTTO N. 7 e LOTTO N. 8, come segue.

LOTTO N.7

Il presente lotto comprende parte del complesso immobiliare denominata “*Quercia a Bagnara*” costituito da appezzamenti di terreni agricoli sui quali insistono diverse costruzioni, attualmente il tutto identificato al catasto terreni del comune censuario di Grottaferrata al foglio 5 con le seguenti particelle: n. 84, 502, 504, 507, 508, 646, 686, 687, 688, 689, 703, 705, 708, 709, 711, 714, 715, 718, 719, 720, 721, 722 , corrispondente alla superficie catastale complessiva di circa **mq 15.755**, così come riportato e descritto in dettaglio nella tabella che segue.

Su suddetti appezzamenti di terreno insistono le diverse costruzioni identificate al Catasto Fabbricati del comune censuario di Grottaferrata al Foglio n. 5 come segue: particelle nn. 84; 84 sub 503 graffato con la particella 167 sub 501; 686; 687; 688; 646; 703; 714; 718; 719; 721; 722.

Figura: 1- Elenco particelle catasto terreni e catasto fabbricati costituenti il **LOTTO N. 7**.

CATASTO FABBRICATI LOTTO N. 7							
N.	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza mq	Sup Catastale mq	Descrizione	Allegati
1	5	84	502	1.765,0	628	Casa famiglia piani 1 e 2 (palazzetto antico)	4
2		84	503				
		167	501	350,0	457		
3	5	686		99,0	100	Portico (botti vino)	6
4	5	687		59,0	61	Portico (Silos vino)	7
5	5	688	1	700,0	703	Serra	8
6		646	1	180,0	218	tettoia + servizi	9
7	5	703		6,0	13	Casetta lamiera zona parcheggio	10
8	5	714		36,0	36	Tettoia di legno vicio ascensore (maiali)	11
9	5	718		27,0	28	Baracca zona nord	12
10	5	719		8,0	10	Antica cella frigo in mattoni (rudere)	13
11	5	721		42,0	46	Deposito + grotta	14
12	5	722		4,0	6	Deposito	15

CATASTO TERRENI LOTTO N. 7							
N.	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie lotto mq	Superficie scoperta mq	Allegati
1	5	84		Ente urbano	1.863	545	30
2	5	502		Pascolo art.	83	83	
3	5	504	AA	Pascolo art.	199	199	
4			AB	Canneto	312	312	
5	5	507	AA	Pascolo art.	262	262	
6			AB	Pascolo	1.256	1.256	
7	5	508		Pascolo art.	96	96	
8	5	646		Ente urbano	217		31
9	5	686		Ente urbano	100		32
10	5	687		Ente urbano	61		33
11	5	688		Ente urbano	704		34
12	5	689		Orto irriguo	2.063	2.063	
13	5	703		Ente urbano	15		35
14	5	705		Orto irriguo	1.348	1.348	
15	5	708		Orto irriguo	254	254	
16	5	709		Orto irriguo	3.759	3.759	
17	5	711		Orto irriguo	1.475	1.475	
18	5	714		Ente urbano	45		36
19	5	715		Orto irriguo	975	975	
20	5	718		Ente urbano	29		37
21	5	719		Ente urbano	9		38
22	5	720		Orto irriguo	618	618	
23	5	721		Ente urbano	6		39
24	5	722		Ente urbano	6		40
				Totale circa mq	15.755	13.245	

Come riportato nella relazione peritale e nelle successive integrazioni alla medesima, cui si rimanda per quanto qui non indicato, il palazzetto di cui alla particella 84 sub 502, 84 sub 503 graffato con la particella 167 sub 501 presenta difformità edilizie riguardo a:

- mutamento di destinazione d'uso da opificio agricolo a centro di formazione e residenza; esecuzione di opere edilizie interne (formazione di servizi igienici, aperture, sopralco e modifiche distributive interne, ecc. realizzate in assenza dei prescritti provvedimenti edilizi);

- la particella 714 è costituita da una tettoia in legno realizzata dal conduttore dopo il deposito della relazione; la particella 718 è costituita da baracca abusiva, in lamiera, parzialmente crollata.

La particella 719 è costituita da una costruzione a “cono in muratura “ che si erge dal terreno per circa 1,5 - 2,00 mt. destinato a “ghiacciaia” che in origine era verosimilmente collegata alla grotta artificiale sottostante di cui alla particella 721.

* * * *

Gli immobili oggetto del presente lotto non sono liberi. In particolare, si segnala la particolare difficoltà sia nell'individuare i documenti riguardanti i titoli che autorizzano l'occupazione dei vari soggetti che in questo momento occupano l'immobile (locazione, comodato, ospitalità ecc.), sia nel definire quali sono i limiti delle rispettive porzioni esclusive e quali delle porzioni di uso comune alle attività insediate e dei residenti. Per quanto è stato possibile ricostruire e sulla base della incompleta documentazione reperita è emerso punto segue:

a) con contratto *di affitto di fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali*, stipulato in data 16/07/2014 dalla Comunità Capodarco di Roma con l'Agricoltura Capodarco S.c.s. con sede in Grottaferrata in via del Grottino s.n.c. dell'originaria durata di **anni 15** a decorrere dalla data del contratto e quindi con la prima scadenza prevista per il **15/07/2029** sono stati locati i seguenti immobili di cui al foglio 5 (Cfr. allegato 12):

- porzione di fabbricato posta al piano terra (in realtà seminterrato di circa mq 90) dell'u.i. di cui alla particella 84 sub 1 501, ora particella 84 sub. 503 graffata con la particella 167 sub. 501;

b) parte del piano seminterrato, di cui alla particella 84 sub 1 501, ora particella 84 sub. 503 graffata con la particella 167 sub. 501; contraddistinto nella planimetria allegata al rapporto di valutazione (*Figura 20*, con retino **rosa**) è affittata all'Associazione Capodarco Formazione Onlus (con sede in Roma Via Lungro 3, con scrittura privata registrata (contratto di Locazione non abitava vincolata ad attività di Formazione) sottoscritta in data 31-12-2012 e registrata a Roma, Ufficio Territoriale n. 5 Tuscolano, il 30.1.; durata 6 anni + 6 + 6 etc., di seguito, salva disdetta almeno 12 mesi prima; poiché dalla documentazione fornita non risulta inviata disdetta entro il termine contrattuale sopra indicato, il contratto è stato prorogato automaticamente per altri sei anni, cioè fino al 30/01/2013+12 = **30/12/2025** (*Cfr. allegato 13)relazione di stima lotto 7*);

c) per quanto emerge dalle indicazioni fornite dalla Comunità Capodarco, la rimanente porzione al piano seminterrato, di cui di cui alla particella 84 sub 1 501, ora particella 84 sub. 503 graffata con la particella 167 sub. 501 è a disposizione della stessa comunità. Tale porzione previa esecuzione di opere è stata trasformata in monolocale con soppalco e servizi, a destinazione residenziale ed è ora occupata da una famiglia;

d) l'intero piano rialzato, individuato nel catasto urbano con la particella 84 sub 502 (in alcuni elaborati catastali indicato anche come piano terra) e più precisamente la parte contraddistinta nella planimetria di cui alla Figura 15 con retino in colore giallo è occupata dalla Cooperativa "Il Pane e le Rose", Società Cooperativa Sociale Onlus con sede in Grottaferrata (RM), con contratto di comodato sottoscritto in data 01/01/2020 e scadente il 31-12-2024; nel contratto è previsto il tacito rinnovo, in mancanza di disdetta da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, con facoltà di recesso su richiesta del comodante da inviarsi con preavviso di 3 mesi se per esigenze di realizzazione di progetti occorre dichiarare libero l'immobile.

e) sempre per quanto è stato possibile desumere dalla limitata documentazione messa a disposizione, la porzione del primo piano di cui alla particella 84 sub 502 è a disposizione della medesima Comunità Capodarco ed è stata suddivisa in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, previa esecuzione di opere.

Al momento del sopralluogo tali porzioni immobiliari erano occupate da tre famiglie, tuttavia non si conosce a quale titolo (ospitalità, comodato, locazione ecc.) esse occupano l'immobile.

LOTTO N. 8

Il presente lotto comprende la rimanente porzione del complesso immobiliare denominata "*Quercia a Bagnara*" costituito da appezzamenti di terreni agricoli sui quali insistono diverse costruzioni, attualmente il tutto identificato al catasto terreni del comune censuario di Grottaferrata al foglio 5 con le seguenti particelle: 487; 511; 488; 692; 693; 694; 695; 696; 698; 702; 706; 713; 716; 717, corrispondente alla superficie catastale complessiva di circa **mq 15.018** così come riportato e descritto in dettaglio nella tabella che segue.

Su suddetti appezzamenti di terreno insistono diverse costruzioni identificate al Catasto Fabbricati del comune censuario di Grottaferrata al Foglio n. 5, viale San Nilo n. 6 come segue:

-particelle nn. 487 subb. 1- 2- 501; 488 sub 1; 698; 692; 693 subb. 1-2-3-4; 694; 695; 696; 716.

- Elenco particelle catasto terreni e catasto fabbricati costituenti il **LOTTO N. 8.**

CATASTO TERRENI LOTTO N. 8							
N.	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie lotto mq	Superficie scoperta mq	Allegati
1	5	487		Ente urbano	629		41
2	5	511		Pascolo Arborato	120	120,00	
3	5	488		Ente urbano	120		42
4	5	692		Ente urbano	14		43
5	5	693		Ente urbano	112		44
6	5	694		Ente urbano	23		45
7	5	695		Ente urbano	38		46
8	5	696		Ente urbano	37		47
9	5	698		Ente urbano	1		48
10	5	702		Orto irriguo	8.605	8.605,00	
11	5	706		Orto irriguo	3.194	3.194,00	
12	5	713		Orto irriguo	922	922,00	
13	5	716		Ente urbano	38		49
14	5	717		Orto irriguo	1.165	1.165,00	
				Totale	15.018	14.006,00	

4	5	488	1			Portico antistante agriturismo	1
5	5	698		1,0	1	Ascensore esterno fabbricato agr.	2
6	5	692		6,0	14	Forno	3
7	5	693	1	25,0	28	Magazzini	4
8	5	693	2	13,0	15	Magazzini	5
9	5	693	3	21,0	24	Magazzini	6
10	5	693	4	39,0	43	Magazzini	7
11	5	694		22,0	23	Centralina elettrica	8
12	5	695		36,0	36	Tettoia	9
13	5	696		36,0	36	Tettoia	10
14	5	716		36,0	36	Tettoia	11

Come riportato nella relazione peritale e nelle successive integrazioni alla medesima, cui si rimanda per quanto qui non indicato, il complesso ad uso agriturismo di cui alle particelle 487 subb. 1-2-501; 488 sub 1, presenta significative difformità rispetto al titolo edilizio originario (parziale chiusura di porticato sud con formazione uffici, modifica di facciate formazione e modifica di aperture, formazione soppalco, modifiche distributive

interne, formazione ascensore esterno ecc.) realizzate in difformità dal titolo edilizio, così come meglio indicato nella relazione peritale cui si rimanda.

Le particelle 695, 696, 697 sono costituite da tettoie in legno realizzate dal conduttore dopo il deposito della relazione.

* * * *

Gli immobili oggetto del presente lotto non sono liberi.

Si segnala la **particolare difficoltà** sia nell'individuare i documenti riguardanti i titoli che autorizzano l'occupazione dei vari soggetti che in questo momento occupano l'immobile (locazione, comodato, ospitalità ecc.), sia nel definire quali sono i limiti delle rispettive porzioni esclusive e delle porzioni di uso comune alle attività insediate e dei residenti. Per quanto è stato possibile ricostruire e sulla base della incompleta documentazione reperita è emerso punto segue:

a) con contratto *di affitto di fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali*, stipulato in data 16/07/2014 dalla Comunità Capodarco di Roma con l'Agricoltura Capodarco S.c.s. con sede in Grottaferrata in via del Grottino s.n.c. dell'originaria durata di **anni 15** a decorrere dalla data del contratto e quindi con la prima scadenza prevista per il **15/07/2029** sono stati locati i seguenti immobili di cui al foglio 5:

- porzione di fabbricato posta al piano terra (in realtà seminterrato di circa mq 90) dell'u.i. di cui alla particella 84 sub 1 501, ora particella 84 sub. 503 graffata con la particella 167 sub. 501.

Per una migliore identificazione delle particelle oggetto di contratto si rimanda al contratto (Cfr. allegato n. 14 relazione lotto 8) nonché all'estratto di mappa di cui Allegato 2 della Reazione di stima.

b) Contratto di comodato gratuito in data 15/06/2015 stipulato dal conduttore a favore di terzi (Cfr. Allegato 15).

PARTI COMUNI AI LOTTI 7-8

Restano di proprietà e uso comune le particelle di cui al foglio 5 n. 691 e 704 che costituiscono la stradella di ingresso rispettivamente ai lotti nn. 7 e 8, parcheggio per autovetture, cicli e motocicli **per mq. 2.826.**

ARE COMUNE LOTTI 1 e 2						
	5	691		AREA COMUNE	383	
	5	704		AREA COMUNE	2.443	
				Totale	2.826	

* * *

Sui predetti lotti esistono i seguenti **vincoli**:

1. paesaggistico: le aree rientrano nel comprensorio soggetto a tutela ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497;
2. Enac: le aree sono interessate da limitazioni *ex art. 707* del Codice della Navigazione;
3. idrogeologici e a protezione delle acque pubbliche: limitatamente alle particelle 503 e 504.

Si aggiunge inoltre che l'atto di provenienza del 30.6.1999 – una donazione da parte del Collegio Missionario Femminile San Francesco d'Assisi alla Comunità Capodarco Roma Onlus – prevede all'articolo 4 quanto segue: *“In caso di vendita, anche parziale dei beni in contratto, spetterà alla ‘parte donante’ il diritto di prelazione e, a tal fine, la ‘parte donataria’ dovrà notificare alla ‘parte donante’, preventivamente, il preliminare di vendita; in difetto di ciò ogni vendita sarà nulla di pieno diritto”*. Visto il sopravvenuto fallimento della Comunità Capodarco di Roma Onlus e considerate le modalità di liquidazione concorsuale e non negoziale dei beni in discorso, la scrivente curatela intende notificare al Collegio Missionario Femminile San Francesco d'Assisi, affinché sia reso edotto ad ogni effetto della prevista vendita, sia il presente Disciplinare, una volta approvato, sia il futuro atto di aggiudicazione provvisoria del compendio.

2. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura dei curatori del Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte vincolanti, per almeno una volta, sul quotidiano "Il Messaggero", sul sito www.astalegale.net, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., come richiamato dall'art. 107, comma 1, ultimo capoverso, l. fall.

La pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere corredata dal presente DISCIPLINARE e dagli elaborati peritali di stima dei Lotti.

3. RICHIESTA DI REGISTRAZIONE PER ACCESSO ALLA DATA ROOM, SOPRALLUOGO ED EVENTUALI ATTIVITÀ DI DUE DILIGENCE

3.1 Al fine di accedere alla DATA ROOM, richiedere sopralluoghi o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare la richiesta di accesso, secondo quanto previsto nei paragrafi seguenti.

3.2 La richiesta di accesso alla data room dovrà essere trasmessa alla Procedura all'indirizzo di p.e.c. del Fallimento, f161.2021roma@pecfallimenti.it, unitamente alla seguente documentazione:

- a) copia del presente DISCIPLINARE, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato;
- b) DICHIARAZIONE DI RISERVATEZZA, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta per esteso in calce dal soggetto interessato, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore;
- c) copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni.

I curatori fallimentari, esaminata la documentazione pervenuta, sulla base delle informazioni ivi contenute invieranno agli interessati accreditati la comunicazione di ammissione alla *Data Room* per svolgere la *due diligence*, contenente la password di accesso dedicata.

4. DUE DILIGENCE, DATA ROOM E SOPRALLUOGHI

4.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella *data room*, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso le unità immobiliari che compongono i Lotti, compatibilmente con lo stato di occupazione, da concordare con i curatori, previa richiesta a mezzo p.e.c. La consultazione della *data room* ed i sopralluoghi presso il Lotti saranno consentiti, fino a cinque giorni precedenti a quello stabilito per la presentazione delle offerte vincolanti, ai soli interessati accreditati, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.

4.2 Tutte le informazioni contenute nella *data room* dovranno essere autonomamente verificate dagli interessati accreditati. I curatori non assumono alcuna responsabilità né forniscono alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni risultanti dalla documentazione inserita nella *data room*, fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma agli INTERESSATI ACCREDITATI, agli offerenti o agli altri soggetti partecipanti alla presente PROCEDURA COMPETITIVA; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, a proprie spese e sotto la propria responsabilità i dati acquisiti.

4.3 Fino alla chiusura della *data room*, gli interessati accreditati potranno far pervenire ai curatori eventuali richieste di chiarimenti o di ulteriori informazioni sui documenti esaminati; le comunicazioni di riscontro e le eventuali integrazioni della documentazione saranno inserite nella *data room* in un'apposita sezione "*Q & A*", previa eliminazione dei riferimenti al soggetto richiedente, e messe a disposizione di tutti gli altri interessati accreditati.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE VINCOLANTI

5.1 L'OFFERTA vincolante dovrà essere presentata secondo le previsioni contenute nel presente DISCIPLINARE. Non sono ammesse forme diverse di presentazione dell'offerta.

5.2 L'OFFERTA vincolante dovrà pervenire, in busta chiusa, anche mediante raccomandata, corriere o a mani, presso lo studio del NOTAIO DELEGATO indicato nell'avviso di vendita, entro il giorno e l'ora indicati nell'AVVISO. Sulla busta conte-

nente l'Offerta Vincolante dovrà essere apposta la dicitura *"FALLIMENTO COMUNITA' CAPODARCO ROMA ONLUS OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO RELATIVA AL LOTTO N. 7"* oppure *"FALLIMENTO COMUNITA' CAPODARCO ROMA ONLUS OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO RELATIVA AL LOTTO N.8"* oppure *"FALLIMENTO COMUNITA' CAPODARCO ROMA ONLUS OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO RELATIVA AI LOTTI N. 7 E N.8"*, a seconda dell'oggetto dell'offerta, come previsto dal seguente articolo 6.1.

5.3 Il termine orario finale di presentazione delle OFFERTE VINCOLANTI indicato nell'AVVISO è da considerarsi perentorio. A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal NOTAIO, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

5.4 Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della PROCEDURA COMPETITIVA. I Curatori si riservano tuttavia di ammettere ed esaminare le offerte spedite nei termini ma pervenute tardivamente, esclusivamente in assoluta mancanza di valide offerte tempestive.

6. CONTENUTO DELL'OFFERTA VINCOLANTE

6.1 Le OFFERTE VINCOLANTI di acquisto possono avere ad oggetto:

- **la vendita dell'unico compendio composto dai Lotti n. 7 e n. 8**, al prezzo base di complessivi € **1.528.000,00** (unmilionececinquecentoventottomila), pari al valore totale di stima degli immobili; ovvero,
- **in subordine**, in caso di mancata presentazione di un'offerta per l'acquisto unitario di entrambi i lotti, **la vendita dei singoli lotti** ad un prezzo base di gara coincidente con il rispettivo valore di stima, come segue: **lotto n. 7 per € 883.000,00** (ottocentottantatremila) e **lotto n. 8 per € 645.000,00** (seicentoquarantacinquemila).

6.2 L'OFFERTA VINCOLANTE potrà essere formulata anche da persona fisica o giuridica straniera ma dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

6.3 L'OFFERTA VINCOLANTE dovrà riportare a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e del recapito di pec dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione di certificato o visura camerale aggiornata non oltre tre mesi, o suo equipollente estero, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'OFFERTA VINCOLANTE, ovvero che abbia rilasciato a tal fine procura speciale notarile o di autorità equipollente (che dovrà essere parimenti allegata);
- la dichiarazione in termini di proposta di acquisto ferma, irrevocabile ed incondizionata, per la durata di almeno 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'OFFERTA VINCOLANTE, ai termini e alle condizioni indicati nel presente DISCIPLINARE;
- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la PROCEDURA. Il prezzo offerto deve essere almeno pari al prezzo base fissato per ciascun lotto.

6.4 L'OFFERTA VINCOLANTE dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 7 del presente DISCIPLINARE che deve essere firmato in ogni sua pagina.

7. CONDIZIONI DELL'OFFERTA VINCOLANTE

L'OFFERTA VINCOLANTE si intende formulata alle seguenti condizioni.

7.1 L'atto di definitivo trasferimento del LOTTO o dei LOTTI aggiudicati dovrà essere stipulato entro il termine di novanta (90) giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA. Il pagamento integrale del prezzo, al netto dei versamenti effettuati a titolo di cauzione, potrà avvenire contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, se compiuto con assegno circolare, ovvero con effettivo accredito anteriore alla stipula sul conto corrente intestato al Fallimento, se disposto con bonifico bancario, come previsto al successivo paragrafo 10.1.

7.2 La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo con le modalità e nei tempi previsti comporteranno la decadenza

dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione e del diritto di ripetere quanto fino ad allora versato, come previsto al successivo paragrafo 10.2.

7.3 Tutti i costi, gli oneri e le spese, anche fiscali, incluso il compenso del Notaio, successivi o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

7.4 L'offerente non deve trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, nei suoi confronti non deve essere in corso un procedimento per l'apertura di una di tali procedure concorsuali, e non deve essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.

7.5 In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare.

7.6 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

7.7 L'Immobile viene venduto con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsivoglia garanzia di legge, se non quella del titolo di proprietà, e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Procedura, inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto.

7.8 La sottoscrizione dell'OFFERTA VINCOLANTE implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa e dello stato di occupazione del complesso e delle unità immobiliari per i quali è formulata l'OFFERTA, come indicato nelle relazioni di stima e nell'integrazione del 14.6.2022 inserite nella *data room*.

7.9 La parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla PROCEDURA – nonché di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura

e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/1985 e 46 del D.P.R. n. 380/2001.

8. CAUZIONE

8.1 All'OFFERTA VINCOLANTE dovranno essere allegati a pena di inammissibilità dell'offerta, a titolo di CAUZIONE, uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Comunità Capodarco Roma n.161/2021*", o copia attestante il bonifico bancario effettuato sul conto intestato al "Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus" presso la Banca di Credito Cooperativo – IBAN IT 37 P 08327 03398 000000017266 – con accredito entro la data di scadenza della presentazione dell'offerta della somma pari al 10% del prezzo offerto.

8.2 In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'OFFERTA VINCOLANTE, la CAUZIONE dovrà essere integrata, entro cinque giorni lavorativi, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione.

8.3 In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della CAUZIONE ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente. In tale ipotesi il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione entro cinque giorni lavorativi dalla comunicazione di aggiudicazione.

9. APERTURA DELLE BUSTE

9.1 Si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte vincolanti presso lo studio del NOTAIO DELEGATO nella data indicata nell'AVVISO DI VENDITA pubblicato secondo le previsioni del presente DISCIPLINARE alla presenza degli offerenti, che dovranno essere costituiti nel verbale d'asta notarile.

9.2 L'offerta vincolante non sarà considerata valida se inferiore al PREZZO BASE stabilito per l'esperimento di vendita relativo al LOTTO (OFFERTA MINIMA).

9.3 Si procederà ad aggiudicazione sulla base dei seguenti criteri:

- ove pervenga un'offerta vincolante valida, l'unico offerente risulterà aggiudicatario del compendio immobiliare composto dai Lotti n. 7 e n. 8, ovvero del singolo Lotto indicato nell'offerta;

- ove pervengano una o più offerte valide per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare, le offerte inerenti ai singoli lotti non saranno prese in considerazione, salvo che uno stesso soggetto abbia presentato separate offerte valide sia per l'uno che per l'altro lotto, nel qual caso egli potrebbe aggiudicarsi l'intero compendio, ovvero partecipare alla gara tra più offerenti per l'intero compendio, concorrendo per la somma dei valori delle singole offerte presentate per ciascun lotto; per ogni verifica al riguardo, pertanto, le buste inerenti alle offerte per singoli lotti saranno comunque aperte, anche qualora venga presentata almeno un'offerta valida per l'intero compendio immobiliare;

- laddove pervengano più offerte valide concorrenti, per l'intero compendio o, in mancanza ed in subordine, per singoli lotti, si svolgerà una gara tra tutti gli offerenti davanti al Notaio incaricato, ponendo come base il maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto all'offerta migliorativa di importo più elevato, con rilanci non inferiori all'importo di € 10.000. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto a cura del Notaio incaricato. In assenza di offerte palesi in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio incaricato disporrà l'aggiudicazione in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

9.4 Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno circolare allegato all'offerta vincolante; qualora le somme integranti la cauzione siano state versate mediante bonifico bancario, la restituzione all'offerente non aggiudicatario avverrà con un bonifico bancario di pari importo, da parte della curatela, che a tal fine si impegna a presentare entro quindici giorni lavorativi istanza al Giudice Delegato del Fallimento per il relativo mandato di pagamento.

9.5 Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle OFFERTE VINCOLANTI, all'apertura delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti verrà redatto verbale a cura del Notaio, il quale non terrà luogo né avrà valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del rogito definitivo di trasferimento.

10. VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

10.1 L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione prestata) e delle spese di aggiudicazione – incluso il compenso del Notaio ed ogni esborso o onere di natura fiscale inerente alla vendita già maturato o comunque quantificato – entro la data di stipula dell'atto di trasferimento a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a “Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus n.161/2021”, o mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto della procedura intestato a “Fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus” aperto presso la Banca di Credito Cooperativo – IBAN IT 37 P 08327 03398 000000017266 – con accredito della somma anteriormente alla stipula dell'atto.

10.2 Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione. La PROCEDURA potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova gara, ovvero aggiudicare i Lotti al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In caso di nuova gara, se il ricavato risultasse inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarebbe tenuto al pagamento della differenza.

11. L'ATTO DI COMPRAVENDITA E LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

11.1 L'atto di cessione verrà stipulato, entro il termine di novanta giorni dalla AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, presso il NOTAIO DELEGATO.

11.2 Il Giudice Delegato, su istanza dei curatori fallimentari, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'Immobile ricompreso nel lotto di riferimento, ai sensi dell'art. 108 L.F.

12. ULTERIORI ONERI A CARICO DEGLI OFFERENTI

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei Lotti e di svolgere ogni opportuna disamina, analisi e valutazione sotto ogni profilo rilevante, nonché di consultare ed esaminare tutta la documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma, o dai medesimi acquisita anche al di fuori della *data room*, fermo l'esonero della PROCEDURA da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza delle informazioni ivi contenute.

13. FACOLTÀ DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED OFFERTE IN AUMENTO

13.1 La PROCEDURA, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

13.2 In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, offerta irrevocabile d'acquisto in aumento, formulata secondo le previsioni dei precedenti artt. 5, 6 e 7 in quanto compatibili, per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, corredata da CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui al precedente art. 8, i curatori fallimentari potranno sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopra indicato, i curatori provvederanno a convocare, mediante comunicazione p.e.c. all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE VINCOLANTI, l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti che abbiano partecipato alla precedente GARA, per lo svolgimento di una NUOVA GARA presso il notaio delegato. La NUOVA GARA avrà luogo con prezzo base corrispondente all'offerta in aumento o a quella più alta in caso di più offerte, secondo le modalità previste all'art. 9 del presente Disciplinare, in quanto compatibili.

13.3 Nell'ipotesi di offerta in aumento il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto dovrà intendersi fissato in 180 (centoventi) giorni dalla data di presentazione.

14. DISPOSIZIONI GENERALI

14.1 La PROCEDURA COMPETITIVA dei Lotti sopra descritti è regolata dal presente DISCIPLINARE che potrà essere oggetto di integrazioni o modifiche. Le eventuali integrazioni o modifiche al DISCIPLINARE verranno inserite nella *data room* e ne verrà data comunicazione agli interessati accreditati a mezzo p.e.c. all'indirizzo indicato nella richiesta di accreditamento.

14.2 La presente PROCEDURA COMPETITIVA non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 ss. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

14.3 Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 e ss.mm.ii. (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI), ai sensi del quale il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno i curatori fallimentari.

15. LEGGE APPLICABILE – FORO COMPETENTE

15.1 L'intera PROCEDURA COMPETITIVA e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

15.2 Per ogni controversia relativa al presente DISCIPLINARE, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

I curatori fallimentari

Dott.ssa Franca Cieli

Avv. Prof. Leo Piccininni