

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. PREMESSA

Il presente DISCIPLINARE regola lo svolgimento della PROCEDURA COMPETITIVA di vendita del complesso immobiliare sito in Grottaferrata (Roma), Viale San Nilo n. 6-12 e Via del Grottino s.n.c., di proprietà della Comunità Capodarco di Roma Onlus in fallimento e in esercizio provvisorio *ex art. 104 l. fall.*, rispetto al quale la Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto, formalizzata dalla Agricoltura Capodarco Coop. Sociale con pec del 2 febbraio 2022 ed integrata con pec del 24 marzo 2022. La documentazione complessivamente integrante la proposta irrevocabile d'acquisto formulata da Agricoltura Capodarco Coop. Sociale viene allegata al presente Regolamento di Vendita per costituirne parte integrante e sostanziale. Salva diversa precisazione, ogni riferimento alla proposta irrevocabile di acquisto di Agricoltura Capodarco Coop. Sociale inderisce ai contenuti integrati con pec del 24 marzo 2022.

La proposta irrevocabile di acquisto formulata dalla "Agricoltura Capodarco Coop. Sociale" con sede in Grottaferrata Via del Grottino snc, CF. 03244770586 in persona del Presidente del consiglio di Amministrazione e legale rappresentante sig. Salvatore Stingo, espone in sintesi i seguenti contenuti: (i) si riferisce congiuntamente alle unità che integrano il complesso immobiliare sito in Grottaferrata (Rm), identificato e stimato nell'ambito della procedura concorsuale come Lotto n. 7 e Lotto n. 8 e parzialmente occupato dalla medesima cooperativa in forza di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 16.7.2014; (ii) il prezzo offerto per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare è di euro 1.100.000 (unmilione centomila); (iii) l'offerta è vincolante ed irrevocabile per centoventi

giorni decorrenti dalla data del 24.3.2022; (iv) è accompagnata da una cauzione pari al 10% dell'importo offerto, versata mediante due assegni circolari per l'importo complessivo di euro 110.000,00.

2. 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., identificato come LOTTO N.7 e LOTTO N. 8, congiuntamente.

LOTTO N.7

La porzione immobiliare in esame è denominata "*Quercia a Bagnara*" e sulla porzione immobiliare insistono un massiccio edificio in muratura di vecchia costruzione, una grotta artificiale scavata nello strato tufaceo, verosimilmente di antica costruzione, e alcune costruzioni (tettoie, pergolati).

Il fabbricato principale è oggi identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Grottaferrata (RM), viale San Nilo n. 6 con la particella 84. Detto fabbricato è internamente suddiviso nei seguenti subalterni:

- a) **U.I. di cui al Foglio 5, particella 84 sub. 501, categoria C/3 graffata con la particella 167, consistenza 350 mq. Rendita 3.090,99** che identifica il piano seminterato: è composta da n. 10 locali oltre a deposito, 4 servizi e locale caldaia.
- b) **U.I. di cui al Foglio 5, particella 84 Sub. 502, categoria B/1, consistenza 1765 mq. Rendita 665,42** che identifica l'intero piano terra e primo con ampia terrazza.
- c) **Terreni che completano il compendio immobiliare:** sono identificati al NCT del Comune censuario di Grottaferrata (RM) al Foglio 5, fatta eccezione per le particelle n. 86, 123 e 512, che potrebbero essere frazionate al fine di mantenere le porzioni che resteranno di proprietà indivisa e di uso comune, la strada di accesso ai rispettivi Lotti n.ro 7 e 8, l'area a parcheggio, nella consistenza attuale. Tali porzioni di aree resteranno in proprietà indivisa di **½ e di uso comune**, tra i rispettivi lotti.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.

Parte dell'immobile seminterrato, identificato con particella 84 sub. 501 per circa 248 mq., è attualmente occupato dall'Associazione Capodarco Formazione Onlus, in forza di un contratto di affitto registrato del 31.12.2012, attualmente efficace (per effetto di un rinnovo dopo sei anni) fino al 31.12.2024. La rimanente porzione al piano seminterrato è formalmente a disposizione della Comunità, benché risulti occupata senza titolo da una famiglia. L'intero **piano rialzato**, individuato nel catasto urbano con la particella 84 sub 502, 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 1/1/2020, che scadrà il 31/12/2024.

La superficie catastale complessiva delle aree scoperte in proprietà esclusiva di cui al lotto 7 è di circa mq 15.402,50.

LOTTO N. 8

La porzione immobiliare in esame, denominata "*Quercia a Bagnara*", è costituita da diversi appezzamenti di area agricola pianeggiante.

Il fabbricato principale è oggi identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Grottaferrata (RM), viale San Nilo n. 6 al foglio 5, con la particella 84 graffato con la particella 167-86-123-487-488.

L'intero complesso immobiliare è costituito da un fondo agricolo sul quale insistono tre distinti fabbricati, internamente suddiviso nei seguenti subalterni:

- a) U.I. di cui al Foglio 5, particella 487 sub. 1 cat. A/4, consistenza 7,5 rendita € 697,22 che identifica l'appartamento disposto su due piani;
- b) U.I. di cui al Foglio 5, particella 487 sub. 2 cat. A/4, consistenza 3,5 rendita € 325,37 che identifica l'appartamento disposto al piano terra;
- c) U.I. di cui al Foglio 5, particella 487 sub. 3 cat. D/10, rendita € 10.795 che identifica il locale commerciale disposto su due piani.

La planimetria del mappale 487 sub. 3 comprende anche il locale accessorio esterno, consistente in una tettoia chiusa con elementi trasparenti, indicata nella mappa terreni, con la particella 488.

Terreni che completano il compendio immobiliare di cui al Lotto n. 8: sono identificati al NCT del Comune censuario di Grottaferrata (RM), al Foglio 5 con le particelle n. 86 parte 123 parte e 512 parte. Queste ultime particelle dovranno essere frazionate; parte delle suddette particelle resterà in proprietà esclusiva al presente Lotto 8 e parte in proprietà esclusiva al Lotto 7; la rimanente parte andrà a costituire la strada di accesso ai rispettivi Lotti nn. 7 e 8 (di larghezza non inferiore a mt. 4,00) e l'area a parcheggio, nella consistenza attuale. Tali porzioni resteranno in proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ e di uso comune, tra i rispettivi lotti.

La superficie catastale complessiva delle aree scoperte in proprietà esclusiva di cui al lotto 8 è di circa mq 14.294,50.

Altre costruzioni realizzate sul fondo: sono composte da manufatti verosimilmente riconducibili all'attività agricola e agrituristica, insediata sul fondo, realizzata senza il preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e dei prescritti titoli.

Il compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni in esame è affittato all'Agricoltura Capodarco Coop. Sociale con contratto stipulato in data 16.7.2014 dell'originaria durata di 15 anni che comprende anche i fondi di cui al lotto n. 7 inclusa la porzione a piano terra del fabbricato di cui alla particella 84.

E' in corso altresì un contratto di comodato d'uso sempre con Agricoltura Capodarco Coop. Sociale relativamente alla superficie di circa mq.80 individuati sulla particella 509 A/9 sub 34 categoria orto irriguo classe 1 per la durata di anni 10 dalla data del 15.6.2015.

Emergono significative difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale, sia per quanto riguarda il fabbricato (che presenta modifiche interne e diversa destinazione d'uso dei vari locali), sia per quanto riguarda la presenza di diverse costruzioni realizzate senza titolo e/o in difformità dalla normativa vigente. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.

* * *

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.

3. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

L'AVVISO DI VENDITA o un suo estratto sarà pubblicato, a cura dei curatori del fallimento Comunità Capodarco, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE, ai sensi dell'art. 107 comma 1 ultimo capoverso l. fall., sui quotidiani “Il Messaggero” e “Il Sole 24 Ore” nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia; sarà, altresì, pubblicato nel portale autorizzato dal Ministero della Giustizia per la pubblicità delle vendite giudiziarie e nel sito www.capodarcoroma.it.

La pubblicazione dell'avviso di vendita nei portali indicati sarà corredata dal presente disciplinare e dagli elaborati peritali di stima dell'Immobile.

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

4.1 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 registrazione, corredata dalla ulteriore documentazione di seguito indicata.

4.2 La richiesta di registrazione non verrà presa in considerazione ove:

- i) formulata da soggetto che alla data di presentazione della medesima si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali, o sia 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;
- ii) non predisposta in conformità a quanto previsto dal presente DISCIPLINARE.

4.3 La richiesta di registrazione dovrà essere trasmessa alla Procedura all'indirizzo 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, dal suo legale rappresentante ove si tratti di persona giuridica, o da un suo procuratore;
- 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.

5. DUE DILIGENCE, DATA ROOM E SOPRALLUOGHI

5.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nella *data room*, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso l'Immobile, compatibilmente con lo stato di occupazione dell'immobile, da concordare con i curatori, previa

richiesta a mezzo pec. La consultazione della *data room* ed i sopralluoghi presso l'Immobile saranno consentiti, fino a tre giorni precedenti a quello stabilito per la presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE ai soli interessati accreditati, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.

5.2 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 la veridicità e la correttezza delle informazioni risultanti da tale documentazione a proprio rischio e a proprie spese e responsabilità.

5.3 Fino alla chiusura della *data room*, gli interessati accreditati potranno far pervenire ai curatori eventuali richieste di chiarimenti ovvero 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 e messe a disposizione di tutti gli altri interessati accreditati.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

6.1 Ogni OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà essere presentata secondo le previsioni contenute nel presente DISCIPLINARE.

6.2 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata, corriere o a mani, presso lo studio del notaio Dott. Federico Basile in Roma Viale Liegi n.1, indicato nell'avviso di vendita, entro il giorno e l'ora indicati nell'AVVISO. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

6.3 Il termine orario finale di presentazione delle OFFERTE MIGLIORATIVE 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.

6.4 Non saranno in alcun caso 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.

6.5 Sulla busta contenente l'Offerta MIGLIORATIVA dovrà essere apposta la dicitura *“OFFERTA MIGLIORATIVA DI ACQUISTO RELATIVA AL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN GROTTAFERRATA (RM), LOTTO N.7 E 8 FALLIMENTO n. 161/2021”*.

7. CONTENUTO DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

7.1 L'OFFERTA MIGLIORATIVA 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.

7.2 L'OFFERTA MIGLIORATIVA 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 MIGLIORATIVA, 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 120 (centoventi) giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'OFFERTA MIGLIORATIVA, 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.

7.3 L'OFFERTA MIGLIORATIVA dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 8 del presente DISCIPLINARE.

8. CONDIZIONI DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

L'OFFERTA MIGLIORATIVA si intende formulata alle seguenti condizioni.

8.1 L'offerta dovrà essere presentata ad un prezzo superiore al PREZZO BASE D'ASTA.

8.2 Il contratto di compravendita del complesso immobiliare aggiudicato con contestuale ed integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

8.3 Il mancato trasferimento per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

8.4 Tutti i costi, gli oneri e le spese, anche fiscali, successivi o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

8.5 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.

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

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

8.8 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.

8.9 La sottoscrizione dell'OFFERTA MIGLIORATIVA implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa e dello stato di occupazione del complesso immobiliare per il quale è stata formulata l'OFFERTA, come indicato nelle relazioni di stima e inserite nella data room.

8.10 La parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo alla garanzia peri 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.

9. CAUZIONE

9.1 All'OFFERTA MIGLIORATIVA dovranno essere allegati a titolo di CAUZIONE uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus n. 161/2021*", di importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto.

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

9.3 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.

10. APERTURA DELLE BUSTE

10.1 Nel giorno fissato per la gara e indicato nell'AVVISO DI VENDITA pubblicato secondo le previsioni del presente disciplinare, il Notaio procederà all'apertura delle buste contenenti le OFFERTE MIGLIORATIVE alla presenza degli offerenti.

10.2 Le OFFERTE MIGLIORATIVE dovranno essere necessariamente in aumento rispetto al Prezzo Base d'Asta di acquisto. Le eventuali OFFERTE MIGLIORATIVE formulate per importo pari al Prezzo Base d'Asta, ovvero in ribasso, saranno considerate inammissibili.

10.3 Si procederà ad aggiudicazione sulla base dei seguenti criteri: a) ove non risulti pervenuta alcuna OFFERTA MIGLIORATIVA, si procederà ad aggiudicazione a favore

dell'offerente "Agricoltura Capodarco Coop. Sociale"; b) ove pervengano una o più OFFERTE MIGLIORATIVE ammissibili e valide, si svolgerà avanti al notaio una gara alla quale sono tenuti a partecipare, a pena di decadenza, tutti coloro che abbiano presentato OFFERTA Migliorativa nonché la "Agricoltura Capodarco Coop. Sociale", ponendo come base di nuova gara il maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla nuova gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto alla OFFERTA MIGLIORATIVA di importo più elevato, con rilanci non inferiori all'importo di euro 20.000 (ventimila/00).

10.4 Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del notaio. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio disporrà l'aggiudicazione in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore. Nell'ipotesi di pluralità di offerte migliorative valide contenenti l'indicazione del medesimo prezzo, in assenza di offerte in aumento si procederà all'aggiudicazione in favore di chi abbia presentato l'OFFERTA MIGLIORATIVA per primo; a tale fine farà fede la data e l'orario di arrivo dell'OFFERTA MIGLIORATIVA, come registrata dal notaio.

10.5 La stessa Agricoltura Capodarco Coop. Sociale è ammessa alla presentazione di OFFERTA MIGLIORATIVA secondo quanto previsto dal presente disciplinare.

10.6 All'esito del procedimento, il Notaio provvederà ad identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari, ai quali verranno contestualmente restituiti l'assegno o gli assegni allegati all'OFFERTA MIGLIORATIVA.

10.7 Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle OFFERTE MIGLIORATIVE, 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.

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

11.1 L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata) e delle spese di aggiudicazione entro novanta giorni dalla comunicazione a mezzo p.e.c., da parte della curatela, di avvenuto deposito

dell'informativa di aggiudicazione provvisoria al giudice delegato, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA ONLUS N. 161/2021", o mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato alla PROCEDURA (IBAN: IT37P0832703398000000017266).

11.2 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 propria insindacabile discrezione, indire una nuova gara, ovvero aggiudicare l'Immobile 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 sarà tenuto al pagamento della differenza.

12. ULTERIORI ONERI A CARICO DEGLI OFFERENTI

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'IMMOBILE 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, come già indicato al precedente art. 5.2 del DISCIPLINARE.

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. In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4, 1. fall. ove pervenga, entro dieci giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, offerta

irrevocabile d'acquisto in aumento, 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. 9.1, i curatori potranno sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il termine sopraindicato, i curatori provvederanno a convocare, mediante comunicazione p.e.c. all'indirizzo indicato nelle rispettive OFFERTE, 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. 10 del presente Disciplinare, in quanto compatibili.

13.2 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 sopra descritta 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 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DI DATI PERSONALI); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità 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