

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione fallimentare**

\* \* \* \* \*

**Fallimento n. 365/2017**

**Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi**

\* \* \* \* \*

**REGOLAMENTO DELL'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO DEL  
COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA  
COSTITUENTE LOTTO UNICO**

**(in breve “Regolamento della Procedura competitiva”)**

Col presente regolamento, il Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma intende disciplinare le attività di vendita in lotto unico dei seguenti beni acquisiti alla massa:

**Lotto unico composto:**

da complesso immobiliare a destinazione d'uso ospedaliera ubicato in Roma, via Giuseppe Moscati 31/33, composto da tre fabbricati siti a Nord, Est e Sud di tre piani interrati e sette fuori terra, di una porzione immobiliare di due piani di cui uno interrato con funzione di poliambulatorio, di corpi di fabbrica adibiti a sala mortuaria, locali tecnici e guardiola, e di ampia zona con destinazione a verde ed a parcheggio; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 361, particelle nn. 204, 205, 213, 222, 223, 224 e 225 graffate, via della Clinica Moscati n. 31 n. 33, piani T-1-2-3-4-5-6-S1-S2-S3, Via della Pineta Sacchetti n. 506, z.c. 4, categoria B/2, classe 7, nonché al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 361, particelle nn. 49, 191, 214, 204, 405, 403, 376, 374, 372, 301, 299, 217, 216, 212, 211, 209, 207, 205, 56, 206, ed al foglio 367, particelle nn. 229 e 225, nonché a partita 1 - aree di enti urbani e promiscui al foglio 361, particella 302 ente urbano, il tutto come meglio descritto e valutato nella relazione tecnica del 15/11/2018 redatta dalla Eagle & Wise Service s.p.a. e pubblicata sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata “*Portale delle vendite pubbliche*” e sul portale Rete Aste Notarili.

**Stato dell'immobile.**

In forza del contratto del 9/2/2021 il complesso immobiliare è locato, ai sensi della Legge 27/7/1978, n. 392, per la durata di sei anni dall'1/2/2021 al 31/1/2027 rinnovabili, ad un Ente che vi gestisce l'azienda sanitaria, al canone annuo di €. 1.800.000,00 (euro unmilioneottocentomila/00), da versarsi in rate trimestrali anticipate di €. 450.000,00 (euro quattrocentocinquanta) ciascuna.

Con Ordinanza n. Z0003 del 6/3/2020, il Presidente della Regione Lazio ha ordinato *“di individuare, per motivi di sanità pubblica, quale ulteriore struttura sanitaria esclusivamente dedicata alla gestione dei pazienti affetti da COVID-19, il presidio [REDACTED] gestito dalla [REDACTED] in considerazione della sua collocazione strategica in ambito metropolitano e dell'idoneità di garantire l'opportuno confinamento, nonché in ragione della sua capacità di accoglienza in termini di posti letto e tenuto conto della sua capacità produttiva in termini di tecnologie e professionalità; nell'ambito dell'autonomia gestionale e operativa la stessa dovrà raccordarsi con l'INMI Spallanzani che svolge la funzione complessiva di indirizzo e coordinamento”*.

Con nota del 30/7/2020, registro ufficiale.U.0686123, la Regione Lazio ha precisato che il titolo autorizzativo riconosciuto alla Casa di Cura [REDACTED] con il DCA n. 500/2015 *“è pienamente valido e non ha subito alcuna modificazione”* in quanto la configurazione del presidio sanitario è mutata al fine di rispondere alle esigenze di tutela della salute dei cittadini nei termini previsti dall'emergenza e quindi in modo temporaneo sulla scorta della normativa emergenziale di cui al D.L. 17/3/2020, n. 18.

Con nota REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.0708130.07-08-2020, la Regione Lazio ha ribadito *“la necessità di mantenere l'attuale destinazione del presidio [REDACTED] nella programmazione della rete ospedaliera regionale quale presidio di riferimento per le malattie infettive/pandemie anche oltre l'attuale periodo di emergenza. Quanto sopra sul presupposto della continuità gestoria, in difetto della quale sarà necessario procedere alla riduzione in pristino stato”* in conformità a quanto già rappresentato con nota del 30.07.2020”.

L'Ordinanza n. Z0003 del 6/3/2020 del Presidente della Regione Lazio e la nota REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.0708130.07-08-2020 sono state impugnate giurisdizionalmente avanti il Tribunale amministrativo del Lazio.

Il Fallimento provvederà a pubblicizzare la vendita sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*", sul portale Rete Aste Notarili, nonché sul quotidiano "Il Messaggero".

Il Fallimento si riserva, ove ritenuto opportuno ed a suo insindacabile giudizio, la facoltà di pubblicare gli avvisi di vendita su altri quotidiani a diffusione nazionale o regionale o su altri siti internet, ovvero di utilizzare altri canali pubblicitari in modo da assicurare la massima diffusione possibile.

La vendita avrà luogo nella data e ora che saranno indicate nell'avviso di vendita, presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

\* \* \* \* \*

1) Coloro che intendono partecipare alla vendita devono presentare, con le modalità fissate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile di acquisto del lotto unico sopradescritto per un prezzo pari o superiore al prezzo base di €. 26.794.240,00 (euro ventiseimilionisettecentonovantaquattromiladuecentoquaranta/00).

A pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione, non saranno prese in considerazione offerte per un prezzo inferiore a quello base.

2) Nella proposta gli offerenti dovranno indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni della Procedura fallimentare e quanto alle persone fisiche i dati anagrafici e fiscali e quanto alle persone giuridiche e/o enti la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante della società o della persona giuridica o ente o organismo di qualsiasi tipo, e devono dichiarare espressamente, a pena di nullità dell'offerta irrevocabile e di esclusione:

a) che la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti venduti si trovano all'atto della vendita, senza alcuna garanzia neanche in merito alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica del complesso immobiliare;

- b) di essere a conoscenza che, per effetto dell'Ordinanza n. Z0003 del 6/3/2020 del Presidente della Regione Lazio, il complesso immobiliare e l'azienda sanitaria in esso esercitata sono attualmente destinati alla cura dei pazienti affetti da Covid-19;
- c) che la vendita del complesso immobiliare avverrà senza garanzia di vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, alle autorizzazioni amministrative e sanitarie, agli accreditamenti, sicché l'alienazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento.

L'aggiudicatario si impegna a tenere indenne e a manlevare il Fallimento da qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali relative all'emergenza sanitaria ed alla destinazione del complesso immobiliare, nonché da qualsiasi pretesa di terzi relativa a fatti e/o atti inerenti il complesso immobiliare oggetto della vendita, precedenti e successivi alla stipulazione del contratto di trasferimento.

Pertanto, la vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente ed in nessun caso – disposizioni delle autorità nazionali e/o regionali, vizi, evizione, mancanza di qualità, quantità e consistenza anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro - il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura fallimentare e, quindi, a titolo esemplificativo, la risoluzione del contratto, il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese; e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia.

Al riguardo, l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere, a pena di nullità ed esclusione, tale espresso esonero, nonché dichiarazione di garanzia e di esonero da responsabilità nel caso di proroga dello stato di emergenza sanitaria, di qualsiasi disposizione emanata ed emananda dalle autorità nazionali e/o regionali, di esercizio dell'eventuale diritto di rivendica, prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale; tanto affermando espressamente che, senza che il proponente possa

nulla addurre, eccepire o pretendere, la Procedura sia libera di riconoscere la prelazione o diritti potestativi in genere a terzi;

- d)** che il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nell'elaborato peritale di riferimento ed a tutti i singoli beni e diritti che compongono il complesso immobiliare.

Eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti i beni immobili saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente con esonero del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo;

- e)** che il proponente accetta le condizioni poste nel Regolamento e da intendersi trascritto nell'offerta irrevocabile d'acquisto impegnandosi a stipulare l'atto di vendita presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare;
- f)** che, oltre al prezzo offerto, il proponente si accolla le spese dell'atto di vendita e quelle ad esso connesse, sia precedenti che successive, nonché le imposte, tasse e spese di cancellazione ex art. 108, comma 2, l.f.; tanto specificando che esse sono a carico dell'acquirente, il quale si obbliga a manlevare, a prima richiesta il Fallimento, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria pure se riferita ad accertamenti anche di valore. In particolare, dovrà specificarsi, a pena di nullità e di esclusione dell'offerta irrevocabile, che le spese di cui sopra, comprese quelle ex art. 108, comma 2, l.f. ed il compenso del Notaio saranno versate, all'atto della stipulazione del rogito, mediante assegno circolare intestato al Notaio indicato dalla Procedura fallimentare e nella misura comunicata dalla Curatela senza nulla potere eccepire;
- g)** che il possesso del bene viene trasferito col semplice consenso espresso in atto senza che null'altro il Fallimento sia tenuto a fare e l'acquirente a pretendere a qualsiasi titolo;
- h)** che il proponente si impegna a versare il prezzo di acquisto secondo le modalità indicate dal Fallimento.

- 3)** Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire in busta chiusa, recante all'esterno la dicitura "Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma" al Notaio scelto dalla Procedura

fallimentare, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la vendita, termine da considerarsi perentorio.

Ad esse dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a “Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma”, uno pari al 10% del prezzo offerto, quale cauzione, e l’altro pari al 5% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

Ove si tratti di società, enti, organismi, dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nell’ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente.

Nel caso di buste consegnate a mano presso lo studio del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, si redigerà un attestato di ricezione della busta in tre copie, che verranno sottoscritte anche dal presentatore, di cui una copia verrà rilasciata al medesimo presentatore, una trattenuta dal Notaio e l’altra consegnata ai Curatori fallimentari.

- 4) Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare l’offerta irrevocabile d’acquisto personalmente. Non sono ammissibili offerte irrevocabili d’acquisto per persona da nominare.
- 5) Gli interessati hanno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell’offerta e di chiedere informazioni. A tal fine, essi sono tenuti ad inviare la richiesta via p.e.c. all’indirizzo p.e.c. f365.2017roma@pecfallimenti.it ed i Curatori fallimentari od un loro incaricato provvederanno a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni.
- 6) Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal Notaio e dai Curatori fallimentari nello studio del primo nella data e nell’ora indicata negli avvisi pubblicitari.  
Nell’occasione, il Notaio redigerà apposito verbale di apertura delle offerte e provvederà alla consegna delle copie conformi delle proposte ai Curatori fallimentari.
- 7) In caso di presentazione di più offerte valide, il Notaio procederà a gara informale tra gli offerenti, redigendo di ciò verbale, considerando quale base d’asta l’offerta più alta pervenuta.

Ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 500.000,00 ciascuna (euro cinquecentomila/00).

Il lotto verrà considerato provvisoriamente aggiudicato qualora entro 120 secondi dall'ultima offerta non siano presentate ulteriori offerte di importo maggiorato nella misura anzidetta.

- 8) I Curatori fallimentari daranno avviso dell'esito della vendita agli Organi della Procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 5, l.f., nonché al fine di consentire al Giudice delegato l'esercizio del potere di sospensione della vendita di cui all'art. 108 l.f..
- 9) I Curatori fallimentari cureranno la notifica di cui all'art. 107, comma 3, l.f..
- 10) Il verbale di apertura delle offerte e/o il verbale d'asta non ha/hanno valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita di cui al successivo punto 13.
- 11) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f., i Curatori fallimentari, fino a quando non sarà avvenuto l'integrale pagamento del prezzo, possono sospendere la vendita ove ricevano una proposta irrevocabile di acquisto, il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento, per un importo migliorativo non inferiore ad un quinto del prezzo dell'aggiudicatario.

La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso il Notaio scelto dalla Procedura fallimentare, secondo le modalità previste nel presente regolamento prima dell'integrale pagamento del prezzo e ad essa dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma", uno pari al 10% del nuovo prezzo offerto, quale cauzione, e l'altro pari al 5% del nuovo prezzo offerto, a titolo di fondo spese.

In tal caso, i Curatori fallimentari, con comunicazione p.e.c., inviteranno il precedente aggiudicatario ed il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso, all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

- 12) Entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare non trasferibile

intestato a “Fallimento n. 365/2017 Tribunale di Roma” da consegnare ai Curatori fallimentari.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell’aggiudicatario e la cauzione da lui versata verrà definitivamente incamerata all’attivo fallimentare.

Considerato l’elevato ammontare del prezzo, questo, a richiesta dell’aggiudicatario, potrà essere rateizzato in massimo dodici rate mensili con scadenza il primo giorno di ogni mese.

Nel caso di mancato versamento anche di una sola rata, la cauzione e le rate già versate verranno definitivamente incamerate all’attivo fallimentare.

In tutti i casi di mancato versamento del saldo del prezzo, il Fallimento procederà a nuova vendita e se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione ed alle rate confiscate, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 13)** Avvenuto il pagamento del prezzo, l’atto di vendita verrà stipulato per mezzo del Notaio scelto dalla Procedura fallimentare.

La stipula dell’atto pubblico di compravendita sarà, comunque, condizionata all’autorizzazione degli Organi della Procedura, che sarà comunicata dai Curatori fallimentari all’offerente e/o aggiudicatario provvisorio all’indirizzo p.e.c. dallo stesso dichiarato in sede di offerta entro i 30 giorni successivi alla comunicazione della pronuncia dell’autorizzazione degli Organi fallimentari.

- 14)** I Curatori fallimentari, ove ciò fosse indispensabile ai fini dell’acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla vendita, potranno differire il termine fissato per il rogito notarile, senza che ciò possa giustificare alcuna pretesa dell’offerente/aggiudicatario, nemmeno economica, il quale, pertanto, rimarrà vincolato all’offerta sino al nuovo termine stabilito dai Curatori fallimentari ed in ogni caso sino al termine di 150 giorni decorrenti dall’apertura delle buste di cui al punto 6.

- 15)** Eseguita la vendita e versato integralmente il prezzo, il Giudice delegato emetterà il provvedimento ex art. 108, comma 2, l.f..

Il Notaio incaricato della vendita curerà, a spese dell’acquirente, la realizzazione della cancellazione disposta dal Giudice delegato nel decreto stesso.



Il Fallimento sarà unicamente tenuto a comunicare il provvedimento in esame al Notaio senza che null'altro possa essergli richiesto.

- 16) La parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, iva, spese, etc., comunque connesse alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese e onorari notarili inclusi, relativi sia alla fase di vendita e prodromica a questa, che a quella di trasferimento immobiliare, che di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.
- 17) Gli assegni depositati dai soggetti che risulteranno non aggiudicatari saranno riconsegnati al termine delle operazioni di apertura delle buste. In caso, di assenza dell'offerente nel giorno dell'apertura delle buste e di chiusura dell'asta, ove effettuata, sarà onere di questi richiedere ai Curatori fallimentari la restituzione degli assegni, rinunciando ad ogni maggiorazione a titolo di interessi o altro.
- 18) In caso di esito negativo della vendita, si procederà alla vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 20%, ferme le altre condizioni. E' sempre fatta salva la facoltà del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l.f..

I Curatori fallimentari

Dott. Marco Imparato

Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta