

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## DISCIPLINARE DI VENDITA

FALLIMENTO N. 53/2009 BARATTELLI COSTRUZIONI DI GIUSEPPE  
BARATTELLI S.A.S.

GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Daniela Cavaliere

CURATORE FALLIMENTARE

dott. Federico de Stasio

con studio in Via Salaria n. 292 - 00199 – Roma

Tel. 06/85.35.67.13 – Fax 06/85.83.02.11

PEC: federico.destasio@legalmail.it

Il giorno **11/12/2025** alle **ore 15.30**, avanti al **curatore fallimentare presso il suo studio sito in Roma, Via Salaria n. 292**, si procederà alla vendita al migliore offerente, con offerte in busta chiusa ed eventuale gara tra i soli offerenti, dei seguenti beni e secondo le modalità in appresso specificate:

| LOTTO 1 - Magazzino adibito ad appartamento int. 1 piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |                         |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie effettiva | Superficie ragguagliata | Stato                                           |
| <b>1/1 del diritto di piena proprietà del magazzino adibito ad appartamento dal fallito sito in Pizzoli, Via Amicis 128</b> posto al piano terra int. 1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere per complessivi 71,36 mq e patio esterno (113,36 mq) coperto da tettoia abusiva. Il tutto è censito al NCEU di L'Aquila al Foglio 47, Particella 975, Sub 12; | 184,72 mq            | 81,43 mq                | Occupato senza titolo opponibile alla procedura |
| <b>1/4 del diritto di piena proprietà di terreni</b> censiti al NCT al Foglio 47, Part. 972, 973, 968, 969, 2404, 3447, 3660, 975 (esclusa l'area di mq 113,36 della particella 975 costituente il patio esterno);                                                                                                                                                         | 612,50 mq            | 30,63 mq                |                                                 |
| <b>1/4 della quota indivisa del 50%</b> del diritto di piena proprietà di terreno censito al Foglio 47, Part. 974. Trattasi di comproprietà indivisa.                                                                                                                                                                                                                      | 115,75 mq            | 20,16 mq                |                                                 |

| LOTTO 2 - Appartamento int. 2 piano primo                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                        |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie effettiva | Superficie raggugliata | Stato                                           |
| <b>1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento sito in Pizzoli</b> , Via Amicis 128 posto al piano primo int. 2, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e balconi. Il tutto è censito al NCEU di L'Aquila al Foglio 47. Particella 975, Sub 7; | 189,34 mq            | 131,18                 | Occupato senza titolo opponibile alla procedura |
| <b>1/4 del diritto di piena proprietà di terreni</b> censiti al NCT al Foglio 47, Part. 972, 973, 968, 969, 2404, 3447, 3660, 975 (esclusa l'area di mq 113,36 della particella 975 costituente il patio esterno ceduto nel Lotto 1);                                         | 612,50 mq            | 30,63 mq               |                                                 |
| <b>1/4 della quota indivisa del 50% del diritto di piena proprietà di terreno censito</b> al NCT Foglio 47, Part. 974. Trattasi di comproprietà indivisa.                                                                                                                     | 115,75 mq            | 20,16 mq               |                                                 |

| LOTTO 3 - Appartamento int. 3 secondo piano + cantina                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                        |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie effettiva | Superficie raggugliata | Stato                                           |
| <b>1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento sito in Pizzoli</b> , Via Amicis 128 posto al piano secondo int. 3, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e balconi per complessivi 189,34 mq. Il tutto censito al NCEU di L'Aquila al Foglio 47, Particella 975, Sub 9; | 189,34 mq            | 144,85 mq              | Occupato senza titolo opponibile alla procedura |
| <b>1/1 Magazzino pertinenziale (cantina) piano terra in Pizzoli</b> , Via Amicis 128. Il locale è posto al piano terra in parte seminterrato, censito al NCEU di L'Aquila: al Foglio 47. Particella 975, Sub 3;                                                                                         | 21 mq                | 6,30 mq                |                                                 |
| <b>1/4 del diritto di piena proprietà di terreni</b> censiti al NCT al Foglio 47, Part. 972, 973, 968, 969, 2404, 3447, 3660, 975 (esclusa l'area di mq 113,36 della particella 975 costituente il patio esterno ceduto nel Lotto 1);                                                                   | 612,50 mq            | 30,63 mq               |                                                 |
| <b>1/4 della quota indivisa del 50% del diritto di piena proprietà di terreno censito</b> al NCT Foglio 47, Part. 974. Trattasi di comproprietà indivisa.                                                                                                                                               | 115,75 mq            | 20,16 mq               |                                                 |

| LOTTO 4 - Appartamento int. 4 terzo piano (mansarda)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                        |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie effettiva | Superficie raggugliata | Stato                                           |
| <b>1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento sito in Pizzoli</b> , Via Amicis 128 posto al piano terzo int. 4, mansarda composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura (attualmente ufficio), due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e balconi per complessivi 111.08 Mq. Il tutto censito al NCEU di L'Aquila al Foglio 47 Particella 975, Sub 10; | 111,08 mq            | 60,73 mq               | Occupato senza titolo opponibile alla procedura |
| <b>1/4 del diritto di piena proprietà di terreni</b> censiti al NCT al Foglio 47, Part. 972, 973, 968, 969, 2404, 3447, 3660, 975 (esclusa l'area di mq 113,36 della particella 975 costituente il patio esterno ceduto nel Lotto 1).                                                                                                                                      | 612,50 mq            | 30,63 mq               |                                                 |

|                                                                                                                                                    |           |          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|--|
| 1/4 della quota indivisa del 50% del diritto di piena proprietà di terreno censito al NCT Foglio 47, Part. 974. Trattasi di comproprietà indivisa. | 115,75 mq | 20,16 mq |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|--|

| LOTTO 5 – Terreni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                         |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie effettiva | Superficie ragguagliata | Stato                                           |
| 1/1 del diritto di piena proprietà di terreni censiti al NCT al Foglio 90, particelle 2654, 2655, 2656, 2657, 2658 e 2659, siti nella zona est dell'Aquila, in località Torretta, precisamente in Via Dei Ciocca. Sulla particella 2658 è stata edificata una costruzione abusiva che si eleva su un solo piano, della superficie di circa mq. 60. I lotti sono il residuo di una maggiore consistenza utilizzata per la costruzione degli edifici adiacenti. I terreni hanno una superficie totale pari a mq. 2.134,00. L'insieme dei sei lotti confina: a nord/Est con fabbricati civico; a Sud/Ovest con strada vicinale; a Nord/Ovest con altre proprietà. | 2.134,00 mq          | 2.134,00 mq             | Occupato senza titolo opponibile alla procedura |

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

✓ TIPO DI VENDITA: vendita al miglior offerente, avanti al curatore e presso il proprio studio, in 5 lotti, adottando procedure competitive, mediante il deposito di offerte in busta chiusa ed eventuale gara al rialzo tra i soli offerenti nell'ipotesi di due o più offerte valide;

✓ PREZZO BASE:

| lotto   | prezzo base    |
|---------|----------------|
| LOTTO 1 | Euro 22.938,00 |
| LOTTO 2 | Euro 31.785,00 |
| LOTTO 3 | Euro 35.390,00 |
| LOTTO 4 | Euro 19.333,00 |
| LOTTO 5 | Euro 20.103,68 |

✓ RIALZO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti):

| # LOTTO | RIALZO MINIMO              |
|---------|----------------------------|
| LOTTO 1 | Euro 1.000,00 (mille/00)   |
| LOTTO 2 | Euro 2.000,00 (duemila/00) |
| LOTTO 3 | Euro 2.000,00 (duemila/00) |
| LOTTO 4 | Euro 1.000,00 (mille/00)   |
| LOTTO 5 | Euro 2.000,00 (duemila/00) |

✓ MODALITA' DI VENDITA:

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore in Roma, Via Salaria n. 292 – V piano - nei 7 giorni lavorativi che precedono la data fissata per il loro esame e per la vendita, dalle ore 10.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.00, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta; all'atto del deposito della busta contenente l'offerta sarà redatto apposito “*verbale di deposito*” che gli offerenti ed i soggetti da loro incaricati di provvedere al deposito, si impegnano a sottoscrivere;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, la costituzione di unione civile o di una convivenza di fatto ai sensi della L. 76/2016, il recapito telefonico ed l'indirizzo e-mail/PEC/postale del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se il regime patrimoniale dell'offerente è quello della comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del soggetto coniugato, unito civilmente o convivente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare dove voler ricevere ogni comunicazione afferente la presente vendita indicando il relativo indirizzo PEC;
  - b) il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nel disciplinare di vendita;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel

periodo 1 agosto – 31 agosto);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di avere piena conoscenza che i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui vertono, senza alcuna possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per eventuali vizi o difetti;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del soggetto in comunione legale dei beni, sia esso coniuge, unito civilmente o convivente;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

4. OFFERTA PER PIÙ LOTTI: nell'ipotesi in cui l'offerente voglia presentare offerta per più lotti posti in vendita, dovrà predisporre buste distinte per ciascun lotto;

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegato un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, intestato a "FALL. N. 53/2009 BARATTELLI COSTRUZIONI DI GIUSEPPE BARATTELLI S.A.S." di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora che sarà fissata per la vendita. Nel caso di presentazione di due o più offerte valide, il curatore fallimentare inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta partendo dal LOTTO 1; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel disciplinare di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore disporrà la vendita a favore del migliore. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e



coesistono due o più offerte di uguale importo, il curatore disporrà la vendita a favore dell'offerta che risulterà depositata per prima sulla base del "verbale di deposito" sottoscritto dagli offerenti e dai soggetti da loro incaricati di provvedere al deposito dell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

✓ **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo 1° agosto – 31 agosto);
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla curatela mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura.
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché alle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
4. all'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, il curatore provvederà a sottoscrivere l'atto di compravendita con l'aggiudicatario avanti ad un Notaio di propria scelta. Perfezionata la vendita, il G.D. provvederà ad emettere decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

✓ **PUBBLICITA' DELLA VENDITA:**

Della vendita sarà data pubblicità mediante:

- la pubblicazione di un idoneo avviso, **per almeno 30 giorni** e fino al giorno della vendita, sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche);
  - la pubblicazione del disciplinare di vendita, **per almeno 30 giorni** e fino al giorno della vendita, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
  - la notifica del disciplinare di vendita a tutti i creditori muniti di diritti di prelazione gravanti

sugli immobili, **almeno 10 giorni prima** della data fissata per la vendita.

✓ **VISIONE DELL'IMMOBILE:**

- la richiesta di visita dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite PVP; il curatore provvederà quindi a contattare gli interessati alla visita per comunicare la data e l'orario di accesso;
- non saranno effettuate visite nel periodo intercorrente dal 03/12/2025 e sino alla data di vendita.

✓ **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui vertono, come visto e piaciuto. È esclusa la possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per vizi, malfunzionamenti e/o eventuali difformità delle cose vendute rispetto a quanto pubblicizzato.

**La particella 974 inclusa nei Lotti 1, 2, 3 e 4 è oggetto di quota indivisa. L'aggiudicatario acquisisce esclusivamente la quota di comproprietà del fallito (50%) e si assume integralmente l'onere di gestire l'eventuale divisione o coesistenza con il comproprietario non fallito, senza alcuna possibilità di rivalersi nei confronti della procedura fallimentare.**

Tutte le spese relative alla gestione della comunione, inclusa l'eventuale divisione consensuale o giudiziale, sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese, imposte, tasse ed oneri derivanti dall'acquisto del bene ed ogni altra spesa dipendente direttamente e/o indirettamente dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi incluse **le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed il suo possesso materiale e la sua liberazione da persone e cose, attività che rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario**

Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario del Lotto 1 le spese per frazionare il terreno contraddistinto al foglio 47, part. 975, al fine di ottenere la corte esclusiva (patio esterno) valutata dal CTU unitamente all'immobile sito al piano terra, nella perizia di stima.

Della verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi a partecipare all'asta nonché dello svolgimento dell'asta stessa verrà redatto verbale che i partecipanti alla vendita si impegnano a sottoscrivere.

Nel caso di vendita deserta il prezzo base dei Lotti invenduti sarà ribassato del 20%.

Roma, li 07/10/2025

***Il curatore del fallimento***

**dott. Federico de Stasio**