

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 **30/09/2026** 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 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.

- ✓ TIPO DI VENDITA: vendita al miglior offerente, avanti al curatore e presso il proprio studio, 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 5	Euro 10.292,00
---------	----------------

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

# LOTTO	RIALZO MINIMO	
LOTTO 5	Euro 1.000,00	(mille/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 e l'indirizzo e-mail/PEC/postale del soggetto offerente. 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 minorenne, 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. Nel caso di offerta formulata da più offerenti che intendono acquistare in comunione, l'offerta dovrà contenere i medesimi dati e informazioni per tutti gli offerenti. Salvo il caso di offerta per persona da nominare, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

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; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- Se l'offerta è formulata da più persone, originale della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che partecipa alla vendita competitiva;
- 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. 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;
5. 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;
 6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, indicando i medesimi dati già richiesti per il soggetto offerente (cfr. punto n. 2 lettera a) e depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
 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. Nel caso di offerta formulata da più offerenti che intendono acquistare in comunione, parteciperà alla gara sull'offerta più alta solo il soggetto che sarà indicato nella procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata. 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:**

- 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);

- 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.
- 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;
- 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 e 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 21/09/2026 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.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti al Notaio scelto dalla Curatela.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.

In particolare, la Curatela, in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dal deposito della documentazione relativa all'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ovvero nei casi dei cui all'art. 108, co. 1, L.F., determinando, in tali ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla 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, senza interessi o maggiorazioni, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre, la Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione gli organi della procedura, depositando la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F. Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, i tributi (inclusa l'IVA se applicabile) e/o diritti e i compensi connessi alla vendita, nonché i costi inerenti all'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, al possesso materiale degli stessi e alla sua liberazione da persone e cose.

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, lì 14/08/2026

Il curatore del fallimento
dott. Federico de Stasio