

DISCIPLINARE VENDITA**FALLIMENTO N. 811/2016 - FEL.PAS S.R.L.**

Il sottoscritto Avv. Virginia Maria Garrafa nella qualità di Curatore del fallimento Fel.Pas S.r.l. n. 811/2016

AVVISA

Che il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 12,00 si terrà presso lo studio del notaio, dott. Luca Sabbadini, Via di Porta Pinciana 34, ROMA la **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili di seguito meglio specificati a corpo e non a misura.

A. Oggetto e Prezzo Vendita

LOTTO 1 - Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 321 mq S1 +PT, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento 4, 5 e 6, f. 64, sub 264 Piano S1 + PT con annessi n. 8 posti auto, censiti al f. 64 part. 3370 sub 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 e 119, **al prezzo base di € 200.000**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 2 - Attività Commerciale Vicinato (Cat. C1) 499 mq PT, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento 7, 8 e 9, f. 64, sub 263 Piano T, con annessi 12 posti auto censiti al f. 64, part. 3370 sub 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130 e 131, **al prezzo base di € 300.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 3 - Attività Commerciale 518 mq PT, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento, f. 64, sub 260 Piano T, con annessi 13 posti auto, censiti al f. 64 part. 3370 sub 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 e 144, **al prezzo base di € 310.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 5 - box, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento, censito al f. 64 part. 3370 sub 96, **al prezzo base di € 5.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 6 - box, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento, censito al f. 64 part. 3370 sub 100, **al prezzo base di € 6.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 7 - box, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento, censito al f. 64 part. 3370 sub 104, **al prezzo base di € 6.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 9 - box, sito in Frosinone, Piazza Risorgimento, censito al f. 64 part. 3370 sub 147, **al prezzo base di € 9.000,00**. L'offerta minima di rilancio deve essere pari almeno ad € 1.000,00 (mille/00).

B. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire, per posta raccomandata a.r., all'indirizzo del notaio Luca Sabbadini, Via di Porta Pinciana, 34, o mediante consegna

diretta "a mano", presso il medesimo indirizzo, ma in ogni caso inderogabilmente **entro le ore 12,00 del 19 GENNAIO 2026, che deve considerarsi termine perentorio**. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

2. Le offerte a pena di inefficacia:

(i) devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Notaio Incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;

(ii) sul plico dovrà essere apposta sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 20 GENNAIO 2026 per l'acquisto del LOTTO ____" — Fallimento n. 811/2016 di FELPAS S.r.l. ".

3. Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

(a) la domanda di partecipazione all'asta, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la 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.

L'offerta dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto del relativo LOTTO. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

(b) assegno circolare non trasferibile, pari al 10% del prezzo base fissato per ogni vendita competitiva, intestato al Fallimento Felpas S.r.l. n. 811/2016" a titolo di deposito cauzionale infruttifero di interessi; oppure documento bancario originale attestante

l'avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CR0, sul conto della procedura intestato al Fallimento n. 811/2016 della Felpas S.r.l., distinto con il codice IBAN IT49C0503603201C C4930111307.

(c) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

(d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);

(e) valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);

(f) procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

(g) la dichiarazione che si tratta espressamente di offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente;

(h) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 4;

(i) la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita ex art. 2556 c.c., tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà del compendio aziendale;

(l) la dichiarazione espressa di accettazione dei beni per il quale è presentata offerta irrevocabile per l'acquisto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno all'atto della vendita;

(m) la dichiarazione di perfezionamento della vendita a mezzo Notaio;

(n) qualora l'offerta e i relativi allegati fossero redatti in lingua straniera, l'offerente dovrà allegare in calce a ciascun documento la relativa traduzione in lingua italiana e siglarne ogni foglio in segno di esattezza della traduzione operata.

4. La cauzione da costituire in favore del Fallimento n. 811/2016 della Felpas S.r.l. sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta di acquisto per ciascun LOTTO. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta, previo inserimento nel relativo plico, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del "Fallimento n. 811/2016 della Felpas S.r.l. ", oppure mediante allegazione all'offerta, previo inserimento nel relativo plico, del documento bancario originale attestante l'avvenuto versamento della cauzione mediante ordine di bonifico confermato dalla banca incaricata, contenente il numero CR0, sul conto della procedura intestato al

Fallimento n. 811/2016 della Felpas S.r.l., distinto con il codice IBAN IT49C0503603201C C4930111307.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. Le cauzioni costituite mediante bonifico bancario verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro il termine di quindici giorni, decorrenti dalla data dell'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

5. Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso: (i) offerte con riserva di nomina del contraente; (ii) offerte per titolo diverso dall'acquisto; (iii) offerte condizionate.

C. Apertura delle buste ed aggiudicazione

1. Le operazioni d'asta si espleteranno a decorrere dall'orario precisato nell'avviso di vendita: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

2. L'espletamento dell'asta avverrà per fasi successive. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide. Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

(i) in presenza di una sola offerta segreta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

(ii) nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'avviso. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il Lotto X in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

(iii) La mancata comparizione non esclude la validità dell'offerta.

a. In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato, entro 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento del G.D., innanzi al Notaio Incaricato, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario a mezzo telegramma o lettera raccomandata con r.r. almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula del

contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio.

b. Il presente avviso è un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.. Gli offerenti non potranno, quindi, nulla eccepire e pretendere dal fallimento all'esito della procedura competitiva.

3. Il prezzo di acquisto unitamente agli oneri tributari di trasferimento ed alle spese ed ogni altro onere a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere corrisposti in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del "Fallimento Felpas S.r.l. n. 811/2016", previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

4. Sono a carico dell'acquirente le spese, gli oneri, le tasse e le imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di vendita/decreto di trasferimento.

D. Condizioni di vendita

1. L'offerta di vendita costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c..

2. La vendita sarà fatta nello stato di fatto e di diritto, di manutenzione, conservazione e funzionamento in cui si trovano gli immobili e si troveranno al momento della vendita.

3. Resta inteso che in ogni caso, la Curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per la esistenza e validità di eventuali autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività requisiti che restano di competenza e rischio di quest'ultimo.

4. La vendita si deve, infatti, considerare forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

5. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti emessi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita.

6. Gli oneri di eventuale adeguamento dei beni alle disposizioni normative o regolamentari saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella sua determinazione.

E. Offerta irrevocabile migliorativa

Il Curatore potrà comunque sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, quarto comma, L.F..

F. Disclaimer

1. Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e non comporta per la procedura fallimentare e per gli organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della comunicazione della definitività dell'aggiudicazione né farà sorgere alcun diritto per gli aggiudicatari o per altri soggetti, ivi incluso il pagamento di intermediazione o oneri di consulenza.

2. La Curatela, sentiti gli Organi della Procedura, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, concludere anticipatamente o modificare la presente procedura, senza concedere agli interlocutori alcun diritto a rimborsi o risarcimento ad eccezione della ripetizione di somme eventualmente versate o di garanzie prestate.

G. Pubblicità

La documentazione inerente la procedura consta di:

a) perizia redatta dall' Ing. Claudio Camilleri e Ing. Antonio Natale.

La documentazione inerente la procedura e gli allegati alla perizia potranno essere richiesti al curatore, Avv. Virginia Maria Garrafa, in Roma, via Porta Pinciana, 34 mediante invio alla pec della procedura: f811.2016roma@pecfallimenti.it.

Possono essere estratte copie dei documenti inerenti, a cura e spese della parte interessata. Copia dell'estratto di avviso di vendita ed i relativi allegati (Relazione di Stima). Un avviso di vendita o un suo estratto sarà pubblicato, a cura del Curatore, continuativamente almeno 30 giorni prima dell'avvio dell'asta, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. L'avviso di vendita sarà, altresì, pubblicato sui siti internet: www.astelegali.net, www.astegiudiziarie.it ed un avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del Curatore, su sito internet www.immobiliare.it e sul sito internet www.idealista.it continuativamente almeno 30 giorni prima della vendita.

INFORMAZIONI E VISITE

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione



inerente (documentazione inerente la procedura di vendita). Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta, via mail all'indirizzo: virginiagarrafa@cmplaw.it. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del curatore.

La documentazione inerente la procedura consta di: a) perizia redatta dall'Arch. Claudio Camilleri; b) relazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal notaio dott. Luca Sabbadini; perizia redatta dall'Ing. Natale. La documentazione inerente la procedura può essere consultata anche presso lo studio del curatore, Avv. Virginia Maria Garrafa, in Roma, via Porta Pinciana, 34, su appuntamento da concordare con richiesta da inviare in forma scritta, all'indirizzo pec f811.2016roma@pecfallimenti.it.

Possono essere estratte copie dei documenti inerenti, a cura e spese della parte interessata. La documentazione inerente la procedura di vendita può essere altresì consultata sul sito web.

