TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Fallimento Fontana di Papa S.r.l. – N. 4/2020

G.D. Dott.ssa Francesca Aratari

Curatore Fallimentare Avv. Antonio Giovannoni

Regolamento di liquidazione di beni immobili

mediante procedure competitive ex art. 107 co.1 L.F.

* * *

Il sottoscritto Curatore Fallimentare, Avv. Antonio Giovannoni, con studio in Velletri, Via Virginia Vezzi, 11, giusta approvazione del programma di liquidazione del 23/01/2021 e dell'integrazione al programma di liquidazione del 15/07/2025, stabilisce che, a seguito di decreto di autorizzazione alla vendita da parte del G.D. ai sensi dell'art. 104 ter L.F., è disposta per il **giorno 15 ottobre 2025, h. 12.00 e seguenti**, la vendita (rectius l'identificazione dell'acquirente del bene/dei beni di cui appresso; la vendita effettiva - ed il relativo trasferimento della proprietà - avverranno al momento ed in sede di rogito avanti al notaio Antonio Piccolo con studio in Velletri) dei n. 2 lotti, **(i)** secondo le modalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F. e **(ii)** alle condizioni di seguito riportate, dei seguenti beni:

LOTTO 1.

Complesso industriale ubicato a Ariccia (RM) - Via Nettunense Km. 10.800 denominato Fontana di Papa, ove si esegue lavorazione ed imbottigliamento dei Vini, sorge su terreno di complessivi mq. 30.518 con sovrastanti corpi di fabbrica connessi tra loro in una edificazione unitaria composta da due parti unite da una tettoia per un passaggio carrabile degli automezzi. La parte principale è composta da uffici, sala conferenze, vasche vini, torchiatura, tettoia con vasche e sala imbottigliamento, negozio, con locali pertinenziali e sala di rappresentanza. La Seconda parte che si trova in aderenza alla tettoia per il passaggio carrabile degli automezzi è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

composta da magazzino e altre tettoie. Più precisamente il Complesso Immobiliare è composto come segue: fabbricati ad uso Stabilimento Enologico costituito da:

Piano seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo,ove insistono vasche per deposito Vino, Sala Presse, due Locali cantina, Sala Conferenze, mensa, due spogliatoi, cinque W.C. Centrale Termica, Sala imbottigliamento, Due Ripostigli, Sala Frigoriferi, Sala Torchiatura, Due Magazzini, Officina, Quattro Tettoie, dodici Silos in Acciaio, Vasche, sedici Uffici, Laboratorio, due archivi, Sala di attesa, mensa, due disimpegni, tre ripostigli, quattro W.C. Vasche e Terrazzo, Punto Vendita, posto al piano terreno di mq.135 con due locali, e due w.c. piccoli corpi di fabbrica tra loro separati composto da tre vasche al piano terra tramogge vasca e tramogge, vasca e locale motori tre tettoie vari Silos in cemento Armato e altri in Acciaio con annesso locale per la pesa, Fabbricato ad uso Abitazione del Custode di complessivi 6,5 Vani catastali. Il tutto riportato in Catasto al foglio 18 pappale 293 sub 502 Categoria C/1 classe 2^ mq. 135 R.C. €. 3.151,42 (negozio) Foglio 18 particelle 286 graffata con particelle 290 sub 501, 291 sub 501 292, 293 sub 503 categoria D1 R.C. €. 130.408,00 Foglio 18 particella 293 sub 504 abitazione piano terra categoria A/3 classe 2^ vani 6,5 mw. 107 R.C. €.520,33. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 293, Sub. 502, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 286, Qualità E.U. al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 286, Categoria D1, Graffato 290 sub 501 291 sub - Fg. 18, Part. 293, Sub. 504, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Libero.

Prezzo base d'asta:

€ 2.348.729,28 (€ duemilionitrecentoquarantottomilasettecentoventinove,28).

Ulteriori indicazioni potranno ricavarsi dalla perizia di stima depositata del geom. Maurizio Andreoli presso la cancelleria fallimentare e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito www.tribunaledivelletri.it / www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile potrà essere visitato previo accordo con il Curatore Avv. Antonio Giovannoni, Via Virginia Vezzi n. 11 in Velletri, telefono 06.9636214 e indirizzo Pec: antonio.giovannoni@oav.legalmail.it

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Modalità di vendita.

La vendita dell'immobile in oggetto avviene mediante il ricorso a procedure competitive semplificate e de formalizzate, come previsto nel presente regolamento, con affidamento delle operazioni di vendita al Notaio Dott. Antonio Piccolo, senza oneri per la procedura, (tutti gli oneri, anche quelli notarili, saranno a cura ed a carico dell'aggiudicatario).

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base sopra indicato e sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del Notaio Incaricato Banditore, Antonio Piccolo, in Velletri (RM), viale dei Volsci n.71.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.

Ogni interessato dovrà presentare offerta di acquisto irrevocabile fino al giorno fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa da depositare esclusivamente presso lo studio del Notaio Incaricato Banditore, Antonio Piccolo, in Velletri, Via dei Volsci, 71 entro e non oltre le ore 12.30 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita. La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del notaio ricevente o da un suo delegato, esclusivamente:

a. le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione;

b. il nome del Notaio Incaricato Banditore alla vendita;

c. la data delle operazioni di vendita;

d. la data e l'ora di deposito della busta. Qualora la vendita abbia ad oggetto più lotti, il relativo numero identificativo di questo (es. lotto n.1).

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione integrale delle condizioni di vendita.

3) Contenuto delle offerte irrevocabili di acquisto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare), stato civile (libero o coniugato, del regime patrimoniale e con l'indicazione delle generalità del coniuge se coniugato in regime di comunione legale dei beni), copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità dell'offerente, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, indirizzo e-mail o PEC, partita Iva, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti che dovrà/dovranno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;

c) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

d) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio banditore Incaricato Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'asta, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base d'asta indicato nel bando d'asta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Curatore nel "*regolamento di liquidazione*", nonché l'adesione espressa a queste ultime;

h) in caso di più interessati allo stesso immobile, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

i) se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare all'offerta) del Giudice Tutelare;

l) l'offerente dovrà allegare, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, attestante la sussistenza dei requisiti medesimi e/o le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

4) Modalità di deposito cauzionale.

Ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Fallimento Fontana di Papa s.r.l. N.4/2020*" per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto a titolo di cauzione, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, che dovrà essere inserito nella busta.

In caso di mancata aggiudicazione detto assegno sarà restituito immediatamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione verrà computata quale acconto sul prezzo.

Si specifica che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatta salva la riserva di nomina di cui sopra;

5) Apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Notaio Incaricato Banditore, Antonio Piccolo, in Velletri, Via dei Volsci, 71 nel giorno ed ora fissati, alla presenza ed a cura dello stesso Notaio, nonché alla presenza degli offerenti. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

6) Modalità di partecipazione all'asta e aggiudicazione.

Gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci di cui al successivo punto 10, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, alla apertura delle buste e presenziare alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica il bene sarà aggiudicato al medesimo offerente.

In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta tra gli stessi offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) e dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente.

L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione può essere disposta a favore del maggiore offerente; qualora siano state presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, mediante deposito presso lo studio del Notaio Incaricato Banditore, Antonio Piccolo, con studio in Velletri, Via dei Volsci, 71, - ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. -, offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.

In tal caso l'aggiudicazione è sospesa e verrà riaperta una gara presso il Notaio Incaricato Banditore e con le medesime modalità, con base d'asta pari all'importo aumentato dall'offerente in aumento, della quale verrà dato avviso all'aggiudicatario, ai precedenti offerenti ed all'offerente in aumento e l'immobile verrà aggiudicato a chi, tra questi, avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione dell'offerente in aumento.

7) Deposito documentazione.

Tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato. Resta salva la facoltà del G.D. di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) Trasferimento del bene.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^ comma L.F., e solo previo pagamento del saldo prezzo al Curatore, il tutto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto avverrà dopo il versamento del saldo prezzo alla procedura ed è affidata al Notaio Incaricato Banditore, Antonio Piccolo, con studio in Velletri, Via dei Volsci, 71 con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Antonio Piccolo".

9) Spese a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante Antonio Piccolo con studio in Velletri viale dei Volsci, n.71, all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento/mutuo, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal curatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fallimentare mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Fallimento Fontana di Papa s.r.l. N.4/2020";* in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Giudice Delegato, effettuata la stipula della vendita, ordinerà con decreto, ai sensi dell'art. 108 co.2 L.F, la cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli; dette cancellazioni saranno effettuate a cura del notaio Incaricato Banditore.

10) Conformità Catastale – Ape – Cdu.

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Tutte le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti e le certificazioni richieste dalle attuali normative (ipotecaria, catastale, urbanistica, energetica, ecc.), dovranno essere acquisite a cura e spese della parte aggiudicataria, che dovrà fornirle al notaio nei termini stabiliti per il perfezionamento della vendita.

Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 entro gg. 120 dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita.

11) Regime fiscale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita dell'immobile sarà assoggettata al regime fiscale come per legge e, pertanto, la vendita sarà soggetta ad imposta di Registro.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

12) Assenza di offerenti.

In ipotesi di assenza di offerenti il Curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 180 gg successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto. In tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 20%.

13) Pubblicità.

Le operazioni di vendita dei beni immobili saranno precedute (almeno 30 giorni prima della data fissata) dalle seguenti forme di pubblicità:

a. pubblicazione sul portale delle vendite secondo le forme previste dagli artt. 107 L.F. e 490 c.p.c. (D.M. 5 dicembre 2017);

b. pubblicazione sul sito internet www.tribunaledivelletri.it / www.astegiudiziarie.it della relazione di stima e del presente regolamento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d. notizia della vendita mediante notificazione ex art. 107 co.3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sull'immobile posto in vendita, ove presenti;

e. ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal Curatore a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti.

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al Curatore presso il suo Studio Via Virginia Vezzi n. 11 in Velletri, tel. 06 9636214 fax 06 9632006, e-mail antonio@giovannonilex.it.

Velletri, 22 luglio 2025

Il Curatore

Avv. Antonio Giovannoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009