

Tribunale Ordinario di Velletri
- Sezione Procedure Concorsuali -

Fall. n. 102/16 PASQUINI CLAUDIO – Ditta Individuale
Sent. n. 102 del 17.10.2016
Giudice Delegato: Dott.ssa Cons. Francesca ARATARI
Curatore: Rag. Salvatore VITTOZZI

Regolamento di liquidazione beni immobili mediante
Procedure competitive ex art. 107 co. 1, l.fall.

Il sottoscritto **Rag. Salvatore VITTOZZI**, curatore fallimentare, con studio in 00192 Roma, via degli Scipioni n° 268/A, stabilisce che, a seguito di approvazione da parte del G.d. del Programma di Liquidazione e successiva integrazione, il quale con proprio provvedimento ha autorizzato la vendita ai sensi dell'art. 104 ter l.fall., è disposta a partire dal giorno **01.12.2026 (con inizio alle ore 12:00) e fino al giorno 02.12.2026 (con termine alle ore 12.00)**, la vendita (*rectius*, l'identificazione dell'acquirente 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) in un **UNICO LOTTO** del seguente bene immobile secondo le modalità previste dagli artt. 107 e 108 l.fall. e alle condizioni di seguito riportate:

LOTTO UNICO:

Immobile MAGAZZINO: *situato nel Comune di Frascati (RM), in Via Cavour n° 68, piano T-S1, al N.C.E.U. di Frascati, foglio MU, particella 357, sub 11, z.c. /, cat. C/2, classe 4, cons. 92 m², r.c. € 223,32 - quota di proprietà 1/3;*

Stato di possesso: **LIBERO**

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/3) al valore d'asta ribassato di **€ 10.350,00 (diecimilatrecentocinquanta/00)**;

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro **2.000,00=**.

L'immobile sopra riportato potrà essere visitato, previo accordo con la società *commissionaria* INDUSTRIAL SALES srl, a mezzo di richiesta inoltrata sulla mail della stessa al seguente indirizzo di posta ordinaria: info@i-asta.it od al numero telefonico 06.32092736 oppure 351.4673748.

La vendita dell'immobile di cui sopra, non è soggetta ad I.V.A. ma ad imposta di Registro.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita saranno curate dalla società *commissionaria* INDUSTRIAL SALES S.r.l, codice fiscale e partita iva 16769601002, con sede in via Montegiove

Vecchio 6 – 00040 Lanuvio (RM), telefono 06.32092736 oppure 351.4673748, mail: info@i-asta.it, sito web www.industrialauctions.it, con pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul portale <http://industrialsales.fallcoaste.it>.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Condizione imprescindibile per la partecipazione alla gara è la preventiva iscrizione dell'utente alla stessa. L'iscrizione prevede 2 fasi:

- la registrazione sul portale dedicato <http://industrialsales.fallcoaste.it>;
- il versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento IBAN: IT 98 F 03069 03315 100000590422; **il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 12.00 del giorno 23.11.2026**, al fine di consentire al fallimento la verifica del versamento della cauzione e la successiva conferma a INDUSTRIAL SALES srl.

Il gestore della vendita verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. L'iscrizione sarà confermata esclusivamente con l'invio, da parte della società *commissionaria* INDUSTRIAL SALES srl, di *e-mail* contenente i dati relativi alla gara, le condizioni generali ed il codice PIN univoco per la singola vendita, da utilizzare per partecipare alla gara. Non si potrà presentare un'offerta se non si disporrà del codice PIN. Nel caso la documentazione risultasse insufficiente o errata, sarà possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

A seguito della ricezione del codice PIN, si potrà effettuare l'offerta, che dovrà indicare e contenere:

- a) se **persona fisica**: cognome, nome, data, 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 con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;
- b) se **persona fisica minore**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale) di entrambi i genitori, l'indicazione dell'atto relativo all'autorizzazione del competente Giudice Tutelare (da allegare all'offerta), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Velletri per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al curatore fallimentare ad effettuare quest'ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso dei partecipanti;

- c) se **società o persona giuridica**: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, indirizzo mail ed indirizzo PEC, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese allegando certificato, in corso di validità, 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/anno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
- d) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base d'asta;
- e) l'espressa dichiarazione, a pena di irricevibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima delle condizioni di vendita e di gara e di aderire espressamente a queste stime;
- f) in caso di pluralità di interessati, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- L'offerta presentata nella vendita sarà irrevocabile.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <http://industrialsales.fallcoaste.it> nella sezione "CONDIZIONI".

Le operazioni di vendita con modalità telematica:

- inizieranno alle ore **12.00** del **01.12.2026**;
- termineranno alle ore **12.00** del **02.12.2026**.

Per tutta la durata della vendita, l'utente potrà presentare offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto al prezzo che risulta di volta in volta il più alto. Ciascuna offerta perderà efficacia quando sarà superata da una successiva offerta più elevata. Ciascuna offerta si intenderà definitivamente inviata cliccando sul pulsante "conferma", con evidenza dell'offerta sul sito.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a quanto sopra indicato.

In presenza di un rilancio valido nei cinque minuti prima del termine delle operazioni di vendita, quest'ultimo verrà prorogato di tre minuti e, successivamente, di ulteriori tre minuti per ogni offerta in aumento (cd. "*extra time*").

Allo scadere del termine, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

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 giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto, salvo imprevisti.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, ai

sensi degli artt. 107 co. 4 e 108 co. 1, l.fall., un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio ed ogni altro interessato.

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà: **1)** restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; **2)** computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; **3)** incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'immobile.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del fallimento:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) oltre IVA in misura di legge, se dovuta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento IBAN: IT 98 F 03069 03315 100000590422;
- un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita nonché quelle relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Notaio incaricato IBAN: IT 12 I 02008 05021 000106556278; un importo corrispondente ai diritti d'asta, pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione (oltre iva in misura di legge), a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a INDUSTRIAL SALES S.r.l - IBAN: IT 75 Q 02008 38864 000106608212.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (saldo del prezzo, cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese, diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto del fallimento di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno ed in ogni caso, sarà applicata la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.

Ai sensi dell'art. 108 co.2 l.fall. le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate previo apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dell'immobile; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il compenso del Notaio per la cancellazione saranno a solo ed esclusivo carico dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l.fall.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento dell'immobile avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio incaricato Dott. Gabriele Pocaterra con studio in Roma - Via Monte Santo n. 52, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto.

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 fallimentare mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fall. 102/16 PASQUINI CLAUDIO – D.I.*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

AVVERTENZE

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita. Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione

dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

Il complesso immobiliare potrà essere visitato fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di asta, previo accordo con la società *commissionaria* INDUSTRIAL SALES srl.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PUBBLICITÀ

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, la documentazione fotografica, le visure ipotecarie e catastali, saranno pubblicati nel rispetto dei termini di legge, sul **Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)** e sui siti internet **www.Fallcoaste.it**, **www.Industrialsales.fallcoaste.it**, **www.Industrialauctions.it**, salvi gli ulteriori adempimenti di legge.

AVVERTENZE

L'eventuale attribuzione del PIN, intervenuta per motivi di urgenza prima della verifica del pagamento della cauzione, non costituisce prova della regolarità dell'iscrizione, riservandosi in tal caso la curatela di controllare che il pagamento sia stato effettuato nei termini, anche ai fini della conferma della validità dell'offerta. La comunicazione del risultato dell'esperimento di vendita sarà comunque effettuata al termine delle verifiche sulla regolarità del pagamento delle cauzioni.

Velletri, 12.10.2026

I/ Curatore fallimentare

