

TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA

- Il Curatore **Dott. Francesco Simeone**, con studio in Cassino (FR) in Piazza A. Labriola n°32;
- visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. in data 18.03.2016 regolarmente approvato;
- visto il provvedimento del G.D. in data 21.03.2025 con il quale è stato approvato il supplemento del programma di liquidazione predisposto dal curatore ed è stata autorizzata l'esecuzione degli atti ad esso conformi;
- preso atto della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. N° 83/2015, convertito in legge n. 132/2015;
- visto l'art. 107 L.F.
- letti gli artt. 591 *bis*, 573 e 576 e segg. c.p.c.

AVVISA CHE IL GIORNO 23 SETTEMBRE 2025 ORE 10:00 E SS.

SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO

alle condizioni di seguito previste e come disciplinate nel supplemento del programma di liquidazione approvato dal G.D., davanti al Curatore presso il suo studio in Cassino, Piazza Labriola n. 32, al prezzo base più avanti indicato

CONDIZIONI DELLA VENDITA COME DA ORDINANZA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore **12:00** del 22.09.2025 presso lo studio del curatore. Sulla busta, a cura del ricevente, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura fallimentare né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- 2) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **60 giorni** dall'aggiudicazione.
- 3) l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

- l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a "CURATORE DEL FALLIMENTO n. 18/2013", da depositarsi presso lo studio del curatore, per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;

4) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi,

5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente;

6) il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione

(ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), nelle mani del Curatore, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a CURATORE DEL FALLIMENTO n. 18/2013.; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, al Curatore, un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare n.t. intestato allo stesso, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; tali termini sono sospesi dal 1 agosto al 31 agosto;

- 7) l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- 8) in caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 9) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal fallito, 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. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

10) agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;

11) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Curatore;

12) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

13) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il presente avviso di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del Curatore) **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it** almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Curatore, Dott. Francesco Simeone c/o lo studio di P.zza Labriola 32 in Cassino, tel/fax 0776/327059 il lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 18:00.

DESCRIZIONE DEI BENI

- LOTTO UNICO: Terreno in Comune di San Vittore del Lazio (FR), in località Taverna, costituito dal fondo censito al Catasto Terreni del Comune di San Vittore del Lazio al Foglio di mappa n. 15, alla particella 267, delle seguenti caratteristiche catastali: Seminativo di 2^a classe, R.D. € 30.22, R.A. € 21.33.
Il tutto della consistenza totale di 6.884 mq, pari a Are 68.84.
Il lotto confina catastalmente con Strada vicinale salvo altri.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Prezzo base: € 13.768,00 - OFFERTA MINIMA € 10.326,00 (pari al 75% del prezzo di riferimento); RILANCI IN AUMENTO € 500,00;

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Cassino lì, 04.06.2025

IL CURATORE

dott. Francesco Simeone