

Curatela Fallimento *****

già con sede in *****, Via *****, n. **

Partita IVA *****

Sentenza 19/20 Tribunale di Cassino

Giudice Delegato: dott. Lorenzo Sandulli

Curatore: Avv. Fabrizio De Gasperis

Tel./fax 0776/824747

PEC: fabriziodegasperis@pec.avvocaticassino.it

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Cassino – Fallimento n.19/20 - G.D. DR. Sandulli

Vendita senza incanto innanzi al Curatore Avv. Fabrizio De Gasperis del **03.07.2025** -

ore 16:30 e sgg. presso lo studio dello stesso in Sora, Via Riccardo Tuzj, n.19.

Migliori informazioni presso il Curatore Avv. Fabrizio De Gasperis, con studio in Sora,

Via Tuzj 19 (lun – ven – 16,30 -19,30) – tel 0776/824747 – mail:

avvfabriziodegasperi@alice.it o su www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it, siti

internet sui quali è pubblicata la relazione di stima

PREZZI BASE ED OFFERTE MINIME IN AUMENTO

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO
LOTTO UNICO	€ 8.388,61	€ 300,00

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: piena proprietà dei terreni siti in Minturno distinti in NCT al f.17, mapp 188 (5.417 mq) e 302 (5.135 mq), nat. seminativo arborato. Il terreno si trova su un luogo a confine fra il Comune di Minturno (dove si trovano i terreni), di Spigno Saturnia e del Comune di Formia (vedi allegato 1), a ridosso di una zona commercialmente valida. Nel contempo si evidenzia come la conformazione dei luoghi rappresenti un ostacolo allo spostamento fra la zona commerciale di Spigno e i terreni in questione, a causa della differenza improvvisa di quota; infatti, il collegamento fra le due parti avviene tramite una stradina che aggira il dislivello. Il collegamento fra il Comune di Minturno e quello di Formia, in quei luoghi, non presenta difficoltà orografiche. Tanto a significare come nella valutazione si debba

tener conto di quest'aspetto importante ai fini del possibile uso del lotto di terreno.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore in Sora, Via Riccardo Tuzj 19, entro e non oltre le ore 19.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà 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 dalla aggiudicazione**.
3. **L'offerta dovrà contenere:**
 - a) 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 alla data 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 un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, CHE NON POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE;
 - d) l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a FALLIMENTO N.19/20 TRIBUNALE DI CASSINO, da depositarsi presso lo studio del curatore, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

4. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
5. 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; 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) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a FALLIMENTO N.19/20 TRIBUNALE DI CASSINO, da depositarsi presso lo studio del curatore; per il trasferimento del bene, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, presso lo studio del curatore, un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO N.19/20 TRIBUNALE DI CASSINO; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;
6. l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
7. in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base della 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;

8. 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 debitore -, 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 alla presente ordinanza, 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;
9. agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti della presente e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;
10. 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 cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore;
11. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
12. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- a) Il giorno e all'ora fissata per l'effettuazione delle operazioni di vendita saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato come dal precedente punto n.7.
- b) Il rilancio minimo, per le aste successive alla prima, sarà fissato dal curatore nel relativo avviso di vendita in una somma non superiore al 4 per cento del prezzo base ivi indicato;
- c) le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del curatore;
- d) l'esame delle offerte da parte del curatore avverrà presso il suo studio in Sora, Via Riccardo Tuzj, n.19;
- e) le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
- f) immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; la cauzione sarà versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura;
- g) su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;
- h) se la vendita fissata senza incanto dovesse andare deserta, il curatore fisserà nuova vendita (in una data successiva, non prima di tre mesi dalla precedente) ribassando il prezzo base precedente di un quinto, proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del G.D e/o del Comitato dei Creditori;
- i) Della nuova vendita il curatore redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione al comitato dei creditori e ai creditori ipotecari.**

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 107 L.F. il Curatore, ai sensi dell'art. 490, primo e secondo comma, c.p.c. curerà la formazione dell'avviso di vendita anche secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Inoltre verrà effettuato l'inserimento sul sito www.astegiudiziarie.it o, in alternativa, su altro sito autorizzato a scelta del Curatore, **dell'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c.** e di copia della relazione dell'esperto (con allegate planimetrie e foto); **l'inserimento dovrà avvenire almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita e dovrà permanere almeno fino al giorno della vendita;** i documenti pubblicati saranno visibili anche sul sito www.tribunalecassino.it.

Sora – Cassino 05.05.25

Avv. Fabrizio De Gasperis