

TRIBUNALE di CASSINO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 22/2019 R. Fall.

Giudice Delegato: dott. Lorenzo Sandulli

Curatore: dott. Claudio Bianchi

AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE

Il curatore del fallimento in epigrafe dott. Claudio Bianchi, visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter l. fall. così come integrato e modificato con decreto G.D. del 24.2.2024, rende noto che è in vendita, ai sensi dell'art. 107 l. fall., il compendio immobiliare qui di seguito descritto con la forma della vendita **senza incanto** mediante raccolta di offerte da effettuarsi **presso lo studio professionale dello stesso Curatore in Sora (Fr) via Bruno Buozzi n. 1**, per il giorno **19/12/2025 ore 17:00.**

LOTTO UNICO

Piena proprietà (in ragione di 1/1) di fabbricato artigianale ubicato in San Vittore del Lazio (Fr), via Porchio n. 1, piano T-S1 identificato al catasto fabbricati – Fg. 14, part. 390, categoria C3 e al catasto terreni – Fg. 14, part. 10, qualità seminativo.

Il fabbricato di cui al Fg. 14 part. 390 confina con Via Porchio, corte fabbricato part. 391, part. 97 e 246; il terreno di cui al Fg. 14, part. 10, confina con Via Porchio, con il fabbricato posto in vendita part. 390 e con la part. 16 su due lati.

Il bene è costituito da un lotto di terreno con sovrastante opificio in classe energetica "G" (riferito alla zona uffici e redatto con impianto simulato per assenza delle utenze), costituito da un fabbricato a duplice elevazione e precisamente da un piano terra con accesso dalla via privata – che ha origine dalla Casilina Sud SR6 – e da un piano superiore avente altro accesso autonomo dalla via pubblica denominata "Porchio" con cui confina mediante la corte posta a quota superiore rispetto al piazzale del predetto piano terra.

Pur essendo ubicato nel territorio del comune di San Vittore del Lazio resta di fatto in prossimità del comune di Cervaro e quindi ad una distanza minore dalla città di Cassino che sotto il profilo commerciale risulta essere quella più grande ed importante della bassa provincia di Frosinone, condizione questa che incrementa l'appetibilità del bene.

Gli stessi, che formano una sola unità immobiliare ed i cui piani sono tra loro collegati da una scala interna, risultano facilmente raggiungibili dalle principali vie di

comunicazione dato che il sito dista poche centinaia di metri dalla via Casilina Sud la quale consente un comodo collegamento con le maggiori città del basso Lazio/alta Campania nonché con le province di Caserta/Napoli e di Frosinone/Latina/Roma oltre che con l'autostrada del sole "A1" raggiungibile in poche decine di minuti.

La zona che ospita il capannone de quo, apparentemente poco urbanizzata, è a prevalente vocazione agricola con limitata presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione; nella stessa area insiste anche un considerevole complesso produttivo dedicato alla fabbricazione di manufatti in cls che, in linea d'aria, trovasi a poche centinaia di metri dal complesso della soc. [REDACTED]

La superficie complessiva del lotto in descrizione sviluppa, tra coperto e scoperto, mq. 1.790 catastali e la parte non occupata dal fabbricato, posta a servizio dello stesso, è pavimentata con cls lisciato a macchina. Detta area nella parte inferiore dell'edificio è utilizzata fino al limite catastale – già identificato dal CTU - con il confinante mappale n. 391 (estraneo alla procedura) come spazio di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre, nella parte superiore antistante l'ingresso principale degli uffici, a giardino e parcheggio autovetture degli ospiti.

Il lotto che ospita l'opificio è regolarmente recintato su tutti i lati con piccolo muro e l'ingresso è garantito dalla presenza di due cancelli in ferro ad uso esclusivo di cui uno al piano terra (quota capannone) e l'altro al piano superiore (quota piano uffici), mentre il terreno confinante è libero a più lati.

Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della soc. [REDACTED] (mappale n.390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti di ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc. In tal caso gli stessi dovranno continuare ad essere utilizzati dai fruitori (limitatamente ai soli proprietari del confinante bene di cui al mappale n. 391 estraneo alla procedura), con l'obbligo di partecipazione alle spese per la loro manutenzione e gestione e con divieto di modificarli o crearne ulteriori per qualsivoglia ragione e/o esigenza; senza che ciò possa costituire servitù di passaggio; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma.

Unitamente ai beni in oggetto è trasferito anche il diritto di passaggio (dalla via Casilina Sud e fino al cancello che permette l'ingresso al piazzale posto al piano terra quota capannone) così come pervenuto e indicato nel rogito Luigi Gamberale del 27.12.1978, rep. 33398.

Si precisa che l'edificio presenta difformità immobiliari non sanabili e quindi da demolire/smontare a cura dell'aggiudicatario dato che il costo per tale operazione è stato già defalcato dal valore complessivo. In ogni caso gli immobili posti in vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi indipendentemente da quanto accertato dal CTU, ogni adempienza e spesa, a qualsiasi titolo e intervento, per regolarizzare l'immobile è a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: **€ 170.859,37**

Offerta minima (75% prezzo base): **€ 128.144,53**

In caso di gara, eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00.**

Per la partecipazione agli esperimenti di vendita, gli offerenti dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

a) ogni offerta, per poter essere ammessa alla vendita, dovrà essere depositata **presso lo studio del curatore dott. Claudio Bianchi sito in Sora (Fr) via Bruno Buozzi n. 1, previo appuntamento telefonico al +39.339.2498641**, non prima di trenta giorni dalla data fissata per la vendita ed entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita (ad eccezione del sabato). Le offerte successivamente presentate non saranno ammesse.

b) a pena di esclusione, l'offerta deve essere presentata in busta chiusa di colore bianco **senza alcuna indicazione all'esterno** e contenente all'interno:

- l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (***Trib. di Cassino, Fallimento n. 22/2019 r. fall.***), i dati catastali ed il numero identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata (in questo caso lotto unico) oltre al termine, non superiore a 60 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, per il versamento del saldo prezzo.

- l'indicazione del **prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta);**

- assegno circolare non trasferibile, di importo pari al **20%** del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, intestato a **"TRIB. di CASSINO – FALLIMENTO N. 22/2019 R. FALL."**

- copia di valido documento d'identità, copia del codice fiscale, autocertificazione relativa allo stato civile dell'offerente e, in caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della società; nel caso in cui l'offerta sia fatta a mezzo di avvocato munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in

originale o in copia autenticata e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, dovrà essere depositata una visura camerale aggiornata da cui emergano i poteri dispositivi del mandante.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita;

c) **l'offerta presentata è irrevocabile** e, in caso di presentazione di un'unica offerta valida, il compendio immobiliare verrà aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta anche nel caso in cui l'offerente non si presenti o dichiari di rinunciare il giorno della vendita.

d) in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara avente come prezzo base quello dell'offerta più alta e come aumento minimo quello indicato nell'avviso di vendita, salvo che tutti gli offerenti dichiarino che non intendono partecipare alla gara o non compaiono alla gara. In tal caso il bene verrà aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta più elevata. Nel caso in cui diversi offerenti abbiano formulato l'offerta più alta e non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

e) il saldo prezzo dovrà essere consegnato presso lo studio del curatore dott. Claudio Bianchi, sito in Sora (Fr) via Bruno Buozzi 1 al massimo entro **60 giorni** dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. di CASSINO – FALLIMENTO N. 22/2019 R. FALL."**

f) **in caso di mancato integrale e tempestivo versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'istanza di partecipazione o comunque entro 60 giorni, l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto con conseguente definitivo incameramento della cauzione a titolo di penale.**

In tal caso si procederà a nuova gara avente come prezzo base, il prezzo di aggiudicazione del precedente esperimento di vendita.

Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione incamerata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

g) l'atto pubblico di compravendita sarà rogato, a spese dell'aggiudicatario, presso un Notaio dallo stesso indicato entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Ogni onere derivante dalla vendita, comprese imposte e tasse, è a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle sole spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile che saranno ad esclusivo carico della curatela.

h) è fatta salva la possibilità di sospendere la vendita ai sensi di quanto previsto dagli artt. 107 e 108 l.fall.: in particolare, qualora nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione, pervenga offerta

irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto adeguatamente cauzionata mediante assegno circolare n.t. pari al 20% della suddetta miglior offerta, il Giudice Delegato potrà, con decreto motivato, sospendere le operazioni di vendita e indire nuova gara da svolgersi sempre **presso lo studio del Curatore dott. Claudio Bianchi sito in Sora (Fr) via Bruno Buozzi n. 1**, a cui avranno diritto di partecipare, oltre agli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente incanto i quali, entro il termine fissato dal giudice, abbiano versato cauzione almeno pari a quella dell'offerente in aumento.

i) 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 al presente avviso, sui siti internet (www.portalevenditepubbliche.it; www.astegiudiziarie.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 dal rogito notarile di trasferimento.

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

Ulteriori informazioni possono essere reperite rivolgendosi al curatore **dott. Claudio Bianchi, via Buozzi n. 1, Sora (Fr) – Fisso: 0776.825428 – Mobile: 339.2498641 – pec: claudiobianchi@pec.it**;

Sora, 29.9.2025

Il Curatore Fallimentare
dott. Claudio Bianchi