



**TRIBUNALE DI FROSINONE**

**SEZIONE CRISI D'IMPRESA**

**FALLIMENTO N. 29/2020 - 25/2023**

(R.D. 16 Marzo 1942, n. 267)

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Simona Di Nicola

CURATORI:

Dott. Stefano Donati  
Avv. Antonello Lucchese

=====

**AVVISO DI VENDITA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

**SESTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Antonello Lucchese, domiciliato in Frosinone – Via Anagni, n. 15, n.q. di Professionista Delegato, come da autorizzazioni rese dall'Ill.mo Giudice Delegato in data 27.10.2023 e 14.06.2025,

**AVVISA CHE**

presso il proprio studio, sito in Frosinone (03100), Via Anagni, n. 15, e tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita telematica - Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. **il giorno 23 Settembre 2025 alle ore 10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte ed il sesto esperimento di

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**BENI IMMOBILI:****Bene N° 1: Opificio**

Ubicazione: CECCANO(FR) - Via Anime Sante, piano T-1-2

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Opificio

Identificato al Catasto Fabbricati:

Fg. 20, Part. 743, Sub. 6, BCNC

Fg. 20, Part. 743, Sub. 7, BCNC

Fg. 20, Part. 743, Sub. 9, Categoria F5

Fg. 20, Part. 743, Sub. 10, Categoria C1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 11, Categoria D1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 12, Categoria D1

Fg. 20, Part. 743, Sub. 13, Categoria C1

**Stato conservativo:**

Il compendio industriale è stato realizzato a partire dagli anni 2000, e per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.

Le condizioni generali di finitura e di conservazione, sia per le zone lavorazione che per quelle destinate ad uffici e servizi, sono da ritenersi buone.

Risultano in corso, anche se fermi da parecchio tempo, interventi di finitura di una parte del manufatto e delle scale esterne, lungo il fronte S/E; detti interventi risultano tuttora incompleti.

**Descrizione:**

Il compendio industriale, sito in Ceccano nell'area dell'agglomerato industriale ASI, sorge su un lotto di circa 11.506 mq. (F. 20 part. 743) con accesso diretto dalla strada comunale Via Anime Sante ed è composto da un fabbricato distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, subb. 10-11-12-13, adibito a deposito merci, officina, magazzino, uffici e locali commerciali, oltre lastrico solare distinto al N.C.E.U. nel Foglio 20, part. 743, sub. 9.

La superficie residuale del lotto (sub.6 BCNC), che costituisce l'area di pertinenza del fabbricato, è in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo, tipo betonelle, ed utilizzata come zona di transito e di parcheggio, ed in parte lasciata a verde.

Dalla suddetta aerea, si ha accesso ad un'altra porzione della proprietà, costituita dal terreno di cui alla part. 978 (BENE N. 2), di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde.

Completano la proprietà i terreni distinti al N.C.T nel Foglio 20, part. 745-748-730 e 980 (BENE N. 3), di superficie catastale complessiva pari a mq 3.624.

Come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica; l'accesso principale avviene su ampio piazzale pavimentato a servizio del complesso.

Il lotto gode di due ulteriori accessi uno lungo il fronte Ovest da strada vicinale, l'altro dal fronte Nord.

Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in betonelle in ottimo stato di conservazione.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la recinzione del compendio, in difformità rispetto a quanto autorizzato nel 2002, include particelle di terreno appartenenti al Consorzio Industriale ed alla Regione Lazio; pertanto, nella perizia sono stati determinati gli oneri di demolizione e rifacimento all'interno del lotto di proprietà.

L'edificio, realizzato in più fasi a partire dal 2002, consta di piano terra destinato ad attività produttiva con zona uffici ubicata lungo il fronte su strada, il piano primo presenta la medesima conformazione.

All'interno della zona produttiva al sub. 12, in difformità dai titoli autorizzativi, è stata ricavata un'area, mediante ulteriore suddivisione degli spazi con vetrate e pannelli, destinata, alla data dei sopralluoghi, a locale per feste/sala da ballo (commerciale), il tutto in continuità con l'unità al sub. 13.

Ad eccezione del locale commerciale al sub. 13, regolarizzato con domanda di Condonò, nella restante parte del fabbricato le uniche attività consentite sono quelle produttive; pertanto la destinazione commerciale, è in totale difformità dai titoli abilitativi.

Lungo il fronte N/O un marciapiede rialzato favorisce il carico/scarico delle merci; a riguardo, si rileva, che parte del marciapiede, per una consistenza pari a circa 130 mq., risultava chiusa mediante pannelli e soprastante copertura metallica ed utilizzata come officina meccanica; detta chiusura ha interessato anche la scala di sicurezza di collegamento con il primo piano. Al piano primo, in difformità dal titolo è presente un ballatoio esterno collegato alla scala di sicurezza ubicata lungo il fronte N/O, di consistenza pari a circa 78 mq.

Per le suddette difformità, sono stati previsti gli oneri di demolizione e/o rimessa in pristino come da progetto approvato e gli oneri di sanatoria ove possibile (v. perizia).

Sulla corte esterna del fabbricato, a confine con la part. 978, risulta ubicato un manufatto avente struttura metallica attualmente destinato a bar ed una struttura in metallo con copertura in materiale plastico, sprovvisti entrambi, di titoli abilitativi.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata.

#### Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006.

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i..

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006.

Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

#### **Bene N° 2: Terreno FOGLIO 20 PART. 978**

Ubicazione: CECCANO (FR) - Via Anime sante

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni: Fg. 20, Part. 978, Qualità Seminativo

Superficie 9.745,00 mq catastali.

Stato conservativo: Condizioni generali da ritenersi buone.

#### Descrizione:

Terreno distinto al N.C.T nel Foglio 20 part. 978 di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.

La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.

La pista ed i manufatti prefabbricati, realizzati nel 2017 al fine di collaudare i go-kart originariamente prodotti all'interno dell'opificio, risultano sprovvisti dei titoli abilitativi edilizi e l'attuale destinazione commerciale, risulta in totale difformità con le norme ASI; sono presenti, inoltre, una casetta prefabbricata ed alcuni gazebo metallici, il tutto senza titolo.

Per i suddetti immobili, sono stati previsti gli oneri di demolizione/rimozione.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata

Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006.

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i..

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

=====

### **Bene N° 3 - Terreni FOGLIO 20 PART.LLE 730-745-748-980**

Ubicazione: CECCANO (FR) - Via Anime sante

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreni

Identificato al catasto Terreni:

Fg. 20, Part. 730, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 745, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 748, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 980, Qualità Seminativo

Superficie 3.624,00 mq catastali

Stato conservativo: Condizioni generali da ritenersi buone.

#### **Descrizione:**

Terreno distinto al N.C.T nel Foglio 20 part. 978 di consistenza catastale pari a circa 9.745 mq., in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte lasciata a verde è ubicato all'interno della recinzione del compendio e presenta giacitura pianeggiante.

La porzione pavimentata ospita una pista di go-kart con annesso box prefabbricato e pensiline metalliche.

La pista ed i manufatti prefabbricati, realizzati nel 2017 al fine di collaudare i go-kart originariamente prodotti all'interno dell'opificio, risultano sprovvisti dei titoli abilitativi edilizi e l'attuale destinazione commerciale, risulta in totale difformità con le norme ASI; sono presenti, inoltre, una casetta prefabbricata ed alcuni gazebo metallici, il tutto senza titolo.

Per i suddetti immobili, sono stati previsti gli oneri di demolizione/rimozione.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata del 14.07.22.

Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006.

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i..

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

=====

**BENI MOBILI**

Bene n. 1: N. 1 Montacarichi Oleodinamico – Bene obsoleto;

Bene n. 2: N. 4 Condizionatori AIRWEL – Beni obsoleti;

Bene n. 3: N. 1 Condizionatore Mod. Colorado – Bene obsoleto;

Bene n. 4: N. 4 Tende verticali in tessuto – Beni obsoleti;

Bene n. 5: N. 6 Sedie – Beni obsoleti;

Bene n. 6: N. 1 Autovettura Chrysler Grand Voyager – da rottamare;

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

**Si rende noto che gli immobili innanzi descritti sono attualmente occupati in virtù di contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita dei medesimi beni, in sede concorsuale.**

**Il canone mensile di locazione è fissato in €. 8.000,00 (oltre I.V.A. se dovuta).**

**Il conduttore, in sede di asta competitiva, ha diritto di prelazione sul complesso immobiliare oggetto della locazione, a parità di condizioni di vendita e prezzo di aggiudicazione, come meglio precisato nel contratto di locazione depositato agli atti.**

**PREZZO BASE LOTTO 1): €. 1.677.000,00 (Oltre I.V.A. se dovuta)**

**OFFERTA MINIMA LOTTO 1): €. 1.250.250,00 (Oltre I.V.A. se dovuta)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 100.000,00 (Euro centomila/00)

=====

**BENI IMMOBILI****Bene N° 4 - Locale sportivo**

Ubicazione: CECCANO (FR) – Via San Francesco

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile:

Locali destinazione sportiva

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 35, Part. 784, Sub. 2, Categoria D6

Fg. 35, Part. 656, Sub. 2, Categoria D6

Fg. 35, Part. 656, Sub. 3,

Fg. 35, Part. 656, Sub. 4,

**Stato conservativo:**

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il complesso travasi in pessime condizioni.

Il corpo avente struttura in legno si presenta in uno stato avanzato di deterioramento, sia dal punto di vista strutturale, sia dal punto di vista tecnologico vista la mancanza di impiantistica.

Le finiture interne, esterne e gli infissi sono totalmente assenti; l'immobile è esposto ad atti vandalici ed alle intemperie. Il manufatto in muratura, sebbene trovasi in migliori condizioni rispetto al precedente, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione; sono necessari interventi radicali per il ripristino funzionale degli ambienti alla destinazione d'uso assentita sia in merito alla dotazione impiantistica che dal punto di vista delle finiture interne ed esterne.

**Descrizione:**

Trattasi di compendio immobiliare sito in Via S. Francesco, composto da un fabbricato ad uso palestra distinto al N.C.E.U. nel Foglio 35 part. 656 sub.2 e part. 784 sub.2 e di due locali distinti al Foglio 35 part. 656 subb. 3-4, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Al compendio si accede dalle part. 1318 e 2109; si precisa che la part. 1318 risulta per la quota di 1/3 oggetto di procedura, la restante parte appartiene ad altre proprietà.

I due fabbricati, entrambi a semplice elevazione, realizzati in aderenza in fasi differenti, presentano per la porzione distinta dalla part. 784 sub. 2 struttura mista in muratura e cls. Con copertura a tetto in profilati metallici; l'ampliamento (part. 656 sub. 2) è stato realizzato con struttura portante in legno.

Il fabbricato alla part. 784 sub. 2, con antistante piccola area di pertinenza esclusiva, che nel corso del sopralluogo effettuato risulta coperta da tettoia in legno (priva di titolo edilizio, da rimuovere), è composto da grande ambiente destinato ad attività sportiva con adiacenti locali destinati a servizi igienici/ spogliatoio, locale caldaia, oltre ingresso che funge da collegamento con il corpo in ampliamento.

Vista la conformazione planimetrica dei beni, è doveroso inquadrarli come un unico locale originariamente destinato ad attività sportiva con annessi accessori funzionali allo svolgimento dell'attività stessa.

Sulla corte insiste un manufatto in muratura, contraddistinto dalla part. 656 sub. 3 e sub. 4, avente struttura mista in cls e muratura e copertura in acciaio con soprastanti lamiere; dalla visione dell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, si è riscontrata la difformità dei suddetti locali rispetto all'assentito e per gli stessi sono stati previsti gli oneri di demolizione.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata.

**Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006**

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul

sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. Del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

=====

### **Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 35 PART. 2109**

Ubicazione: CECCANO (FR) - Via San Francesco

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni

Fg. 35, Part. 2109, Qualità Prato

Superficie 300,00 mq catastali

Stato conservativo: Il terreno incolto - strada di accesso

#### **Descrizione:**

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 35 PART. 2109 di superficie catastale pari 300 mq, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata.

#### **Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006**

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

=====

**Bene N° 6 – Terreno FOGLIO 35 PART. 1318**

Ubicazione: CECCANO (FR) - Via San Francesco

Diritto reale: Proprietà Quota 1/3

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni

Fg. 35, Part. 1318, Qualità Prato

Superficie 115,00 mq catastali

Stato conservativo: Strada di accesso

**Descrizione:**

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 35 PART. 1318 di superficie catastale pari 115 mq, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, attuale strada di accesso.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima depositata.

**Interventi Previsti Nel D. Lgs 152/2006**

La zona in esame ricade all'interno del perimetro dei Siti di interesse nazionale, "S.I.N. Bacino del Fiume Sacco", all'interno della quale, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N..

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procedere secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006.

Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Si rende noto che gli immobili facenti parte del Lotto n. 2) sono attualmente occupati in virtù di contratto di locazione della durata di anni sei, sottoscritto il 06.12.2021, con canone mensile di locazione fissato in €. 250,00 (oltre I.V.A. se dovuta).

Il tutto come meglio precisato nel contratto di locazione depositato agli atti.

**PREZZO BASE LOTTO 2): € 65.000,00 (Oltre I.V.A. se dovuta)**

**OFFERTA MINIMA: €. 48.750,00 (Oltre I.V.A. se dovuta)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 10.000,00 (Euro Diecimila/00)**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica: a) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente); b) a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; c) da un procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.; redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, trasmettendolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, la stessa potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrarla al gestore.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta nei confronti del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrare il tutto al gestore, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati, di cui alle lettere a), b) e c).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

L'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegata visura camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 20% (Ventipercento)** del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma **pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** aperto presso l'istituto di credito **Banca Sella S.p.a.**, con il seguente codice IBAN **IT 80 K 03268 22300 052849400449** inserendo come causale "Versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante disposizione da conto corrente.

**Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento pagoPA" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte dal curatore n.q. di professionista delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a) **In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, ovvero inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**b) In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata,

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente;

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta).

Il professionista delegato, referente della procedura di vendita, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

All'esito della gara il delegato provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

## **6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

## **7. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'intestatario e dell'IBAN del conto corrente da parte del delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale il cui IBAN verrà comunicato, all'aggiudicatario, dal professionista delegato e avrà la seguente descrizione: Fallimento n. 25/2023 – Trib. Frosinone – Saldo prezzo di aggiudicazione Lotto \_\_\_;

2) tutte le spese notarili e le spese di registrazione e trasferimento degli immobili, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli l'aggiudicatario dovrà depositare apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F23), in difetto tali spese non potranno essere rimborsate.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice delegato, al professionista delegato ovvero al notaio rogante, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Per ogni singolo esperimento di vendita sarà data pubblica notizia con le forme di seguito indicate:

1. Inserimento, a cura del professionista delegato, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto.
2. pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché

l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

**SI RENDE NOTO:**

Che in data 20 Marzo 2025 il Comune di Ceccano (FR) ha proceduto alla notifica, (anche) al curatore del fallimento R.G. n. 25/2023, dell'Ordinanza Dirigenziale n. 29 del 13.03.2025 avente ad oggetto "Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" riguardante i beni descritti come **Lotto 1**);

Che tutti gli immobili vengono venduti così come individuati nell'avviso di vendita, nello stato di fatto, di diritto e di occupazione in cui si trovano, come anche meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore e disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita ed agli altri allegati, sui siti innanzi precisati.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, anche 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 i termini normativamente stabiliti.

La vendita 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, violazione della normativa urbanistico edilizia, violazione della normativa amministrativa, violazione di qualsivoglia eventuale ed ulteriore e/o specifica normativa applicabile al caso concreto, stato di occupazione non rilevato e/o non evidenziato, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**SI INFORMANO**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al curatore fallimentare, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0586.20141, attivo dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, ed a mezzo mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

Frosinone, 18.06.2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Antonello Lucchese*