

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 50/2002 E FALLIMENTO IN ESTENSIONE N. 47/2003

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Curatore: avv. Raffaella RANALDI

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA ASINCRONA**

L'Avv. Raffaella Ranaldi, con studio in Cassino (FR), alla Via E. De Nicola, n. 151 – 03043, in qualità di Curatore del Fallimento n.50/2002, nonché del Fallimento in estensione n. 47/2003, pendenti dinanzi il Tribunale di Cassino

AVVISA

che il **giorno 18 Dicembre 2024 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** si terrà la vendita telematica con modalità asincrona sul portale www.quimmo.it, dei beni di seguito elencati, alle sottoindicate condizioni:

LOTTO 1 - ASTA N. 11684: Piena proprietà di Porzione di fabbricato residenziale con terreni e accessori, sito a Pignataro Interamna (FR), in località Pisciarriello. Distinto al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 19, Particella 77, Subalterno 4, Categoria catastale A/3; Subalterno 6, Categoria catastale C/6. Distinto al catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 19, Particelle 75, 361, 76.

Prezzo base d'asta € 51.251,00.

Rilancio minimo € 5.000,00.

Il lotto risulta così composto:

1) PORZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON DEPOSITO E LOCALI TECNICI (distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19 Mappale 77 sub 4, Cat. A/3, superficie mq 263,14): il fabbricato per civile abitazione si sviluppa su 2 piani fuori terra più piano sottotetto e ha struttura portante in parte in muratura di pietra (realizzata intorno agli anni '20) e in parte in blocchi di tufo (realizzata successivamente) con solai in latero-cemento.

La copertura del piano sottotetto, accessibile dall'esterno del fabbricato solo con scale a pioli, è costituita da un tetto a due falde con sovrastante manto di tegole in cotto.

L'immobile intero, nel suo complesso, presenta quattro prospetti liberi; riguardo alla porzione in oggetto, esso confina per un lato intero e per tutta l'altezza con la restante parte del fabbricato di altra proprietà.

Il piano terra è accessibile tramite corte comune, mentre al piano primo si accede tramite scala interna esclusiva, posta in corrispondenza dell'accesso principale posto sul prospetto esposto a sud.

In dettaglio l'abitazione è così costituita:

Piano Terra: quattro vani, di cui tre con accesso indipendente anche dalla corte comune, costituiti da una cucina e tre depositi, uno dei quali utilizzato anche come cucina rustica; un vano scala con accesso dal prospetto principale esposto a sud, che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo.

Sul lato nord del fabbricato è presente una piccola costruzione realizzata in adiacenza, adibita a locale tecnico e locali caldaia con ingresso indipendente sulla corte comune.

Piano Primo: il piano primo è costituito da quattro camere, un bagno, disimpegno e balcone accessibili dal vano scala.

Le finiture dell'immobile sono di tipo civile.

Lo stato di manutenzione è discreto per le finiture sia interne che esterne, mentre sono presenti al piano primo vistose e importanti lesioni passanti verticali e da distacco tra corpi di fabbrica.

- 2) **LOCALE RIMESSA E ALTRI ACCESSORI** (distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 77, sub 6, Cat. C/6, superficie mq 112,24): Il locale rimessa è una tettoia aperta su tutti lati con funzione di fienile. Ha struttura portante costituita da pilastri in muratura e colonne in acciaio. È un manufatto a semplice elevazione con copertura a falde con orditura in legno e acciaio con sovrastante manto di tegole marsigliesi. Il pavimento è in terra battuta quindi non piano, non vi sono né impianti né infissi. Lo stato manutentivo è carente ma non ci sono dissesti visibili ad occhio nudo. Fa parte del sub. 6 un piccolo locale tecnico contenete un serbatoio per lo stoccaggio del gasolio da riscaldamento con struttura portante in muratura di blocchi di cls. La copertura è piana in lamiera.
- 3) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 75): Terreno di natura agricola limitrofo al fabbricato per civile abitazione in parte seminativo e in parte bosco ceduo.
- 4) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 361 (ex 346/a): Terreno di natura agricola, seminativo, che circonda quasi completamente il mappale 77 su cui insistono il fabbricato, il locale rimessa e il piccolo locale tecnico descritti in precedenza. Su di esso è ubicata una strada privata di accesso al mappale 77 ed è gravata dal diritto di passaggio a favore di altra proprietà.
- 5) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 76): Terreno di natura agricola in parte seminativo e in parte adibito a pascolo limitrofo al fabbricato per civile abitazione, al locale rimessa e ai terreni agricoli descritti in precedenza. I Terreni sub 3), 4) e 5) hanno una superficie complessiva di mq 30051.

VARIAZIONE CATASTALE

La fallita ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili di cui al Lotto n. 1, appartenuti al *de cuius*, in virtù della ordinanza del 16.6.2010 pronunciata dal Tribunale di Cassino (G.I. Dott. Federico Eramo) nell'ambito del giudizio iscritto al numero 471/2005 r.g.a.c. avente ad oggetto la divisione ereditaria dei beni relitti ai germani.

Ad oggi non è stato possibile eseguire le programmate variazioni catastali, avendo a mente che non risultano corrisposte all'Agenzia dell'Entrate Territoriale le spese di registrazione della predetta ordinanza divisionale del 16.6.2010.

LOTTO 2 - ASTA N. 11685: Piena proprietà di Terreno agricolo di 32.270 mq, sito a Pignataro Interamna (FR), in località Limata, distinto al catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 25, Mappale 206.

Prezzo base d'asta € 28.170,00.

Rilancio minimo € 1.000,00.

Il lotto risulta così composto:

1) **TERRENO** di natura agricola, seminativo, con accesso diretto dalla Strada Comunale Fontanarosa in località Limata.

VARIAZIONE CATASTALE

La fallita ha acquistato la piena proprietà del summenzionato terreno, appartenuto al *de cuius*, in virtù della ordinanza del 16.6.2010 pronunciata dal Tribunale di Cassino (G.I. Dott. Federico Eramo) nell'ambito del giudizio iscritto al numero 471/2005 r.g.a.c. avente ad oggetto la divisione ereditaria dei beni relitti ai germani.

Ad oggi non è stato possibile eseguire le programmate variazioni catastali, avendo a mente che non risultano corrisposte all'Agenzia dell'Entrate Territoriale le spese di registrazione della predetta ordinanza divisionale del 16.6.2010

LOTTO 3 - ASTA N. 11686: Piena proprietà di Terreno agricolo di 21.463 mq, sito a Pignataro Interamna (FR), in località Cataro. Censito al catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 17, Particelle 479, 477.

Prezzo base d'asta € 18.719,00.

Rilancio minimo € 1.000,00.

Il lotto risulta così composto:

- 1) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 17, Mappale 479 - ex 17/a - superficie 21.361 mq): Terreno di natura agricola, seminativo.
- 2) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 17, Mappale 477 - ex 279/a – superficie 102 mq): Terreno di natura agricola, seminativo, di modeste dimensioni, posto tra il Rio Fusco e la Strada vicinale Calini. È accessibile dalla strada comunale.

LOTTO 4 - ASTA N. 11687: Piena proprietà di Terreno agricolo di 36.410 mq, sito a Pignataro Interamna (FR), Località Cataro. Distinto al catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 19, Mappali 57, 58, 169, 170, 59.

Prezzo base d'asta € 39.620,00.

Rilancio minimo € 5.000,00.

Il lotto risulta così composto:

- 1) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 57, superficie mq 4250): Terreno di natura agricola, seminativo.
- 2) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 58, superficie mq 4321): Terreno di natura agricola, seminativo con sbocco su strada vicinale Cataro.
- 3) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 169, superficie mq 12090): Terreno di natura agricola, seminativo arborato con un intero lato a confine con la strada vicinale Cataro.
- 4) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19, Mappale 170, superficie mq 800): Terreno di natura agricola, seminativo arborato.
- 5) **TERRENO** (distinto in Catasto Terreni del Comune di Pignataro Interamna al Foglio 19 Mappale 59, superficie mq 14949): Terreno di natura agricola, parte seminativo e parte adibito a bosco ceduo. Un intero lato del terreno confina con la strada vicinale Cataro.

Per ulteriori dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita di cui ai LOTTI 1, 2, 3 e 4 e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima del 16.10.2015, nonché alla relazione integrativa del 17.8.2018, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17/12/2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12,

commi 4 e 5 D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it, e procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione)/ o del pagamento mediante carta di credito con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto (10%), nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite carta di credito/bonifico bancario sul conto corrente dei FALLIMENTI nn. 50/2002 e 47/2003 (IBAN: IT 41 D 05297 74370 CC1080071194) con la seguente causale: **numero del fallimento, data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un “nome di fantasia”. Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l’offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di inammissibilità/nullità dell’offerta.**

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L’offerta deve contenere i dati indicati nell’art. 12 D.M. 32 del 26 febbraio 2015:

- a) Se l’offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l’offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) **l’indicazione e descrizione del bene** per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissate per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico/pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;
- i) l’importo versato **a titolo di cauzione;**
- j) **l’indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara;
- k) **l’indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **60 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 60);
- l) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto h) (tenendo presente che nel caso in cui nell’attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TNR – o codice similare – composto da 30 caratteri alfanumerici, andranno indicati solo i numeri l’uno di seguito all’altro, e non le lettere, i caratteri speciali o

i trattini), anche ai fini della restituzione della somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- m) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o, in alternativa, l'indirizzo di posta elettronica certificata quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- n) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;
- p) l'avviso di vendita pubblicato sul sito www.quimmo.it.

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del D.M. 32/2015, mediante il *software* messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. **Quando l'offerta è formulata da più persone** alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Quando l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura speciale o copia autentica della procura generale.

5. Ad **integrazione** di quanto previsto dal citato Decreto, **all'offerta devono essere altresì allegati i documenti** - tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine privi di elementi attivi – di seguito indicati:

(i) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso anche dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

(ii) Se l'offerente è una società, visura della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato.

(iii) Dichiarazione di aver preso visione della perizia.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine privi di elementi attivi, saranno cifrati mediante il *software* messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it.

Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui al succitato art. 26.

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

7. L'offerta è irrevocabile: una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITÀ ASINCRONA

Sul portale www.quimmo.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il Curatore Avv. Raffaella Ranaldi con studio in Cassino (FR) via E. De Nicola n. 151, in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.quimmo.it

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.quimmo.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Il **gestore della vendita telematica** www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolge sul sito www.quimmo.it **il giorno 18/12/2024 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** e avrà una durata di due ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **15 minuti**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del “Time Extension”; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un’offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell’asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l’aggiudicazione in favore del maggiore offerente.**

Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene secondo: la maggiore cauzione prestata; quindi la migliore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l’offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all’ultima offerta valida. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L’offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all’acquisto.

L’aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall’art. 108, comma 1 L.F. All’esito dell’asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all’aggiudicatario conferma dell’avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. il procuratore dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nel caso in cui il **termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita**, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data di efficacia dell’atto di trasferimento.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Pagamenti – Il pagamento del prezzo battuto all’asta dovrà essere effettuato entro **il termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta e comunque entro e non oltre 60 giorni** dalla data di aggiudicazione (cfr. *infra* par. 1, punto i, pagg. 6 ss. del presente bando) con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n. 50/2002 e Fallimento in estensione n. 47/2003 - le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo raccomandata A.R., FAX o PEC - **a pena di decadenza dall’aggiudicazione e mancata restituzione della somma versata a titolo di cauzione** (cfr. *infra* par. 12).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l’importo dovuto per oneri tributari.** L’importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata a.r.. Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione, utilizzando l’apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell’aggiudicazione inviatogli via mail all’indirizzo che dovrà essere indicato all’atto dell’aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A. , **entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.**

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. - da corrispondere esclusivamente in caso di vendita e ad esclusivo carico dell'aggiudicatario - è costituito da una commissione calcolata in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, come da tabella che segue:

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

1. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita, secondo le modalità di cui al paragrafo 10, avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, per quanto compatibile con la normativa vigente, presso il Notaio designato dal Curatore.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

2. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si fa presente che la perizia redatta dallo stimatore in data 16.10.2015 e integrata in data 17.8.2018 attiene esclusivamente alla consistenza e al valore dei beni acquisiti all'attivo del fallimento e non alla loro regolarità urbanistica.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

L'aggiudicatario si dichiarerà, altresì, edotto della certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

3. Regolarità urbanistica e altre disposizioni – Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, può, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino,

è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.

4. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della Procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. prima del rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali, e nel caso in cui l'attività di saldo sia contestuale al rogito egli emetterà l'ordine di cancellazione affidandolo in via fiduciaria al Curatore, che provvederà a consegnarla al notaio in occasione del rogito e contestualmente al saldo, sotto la sua responsabilità.

5. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

6. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili sono poste a carico dell'aggiudicatario, le spese di trascrizione e di volturazione rimangono a **carico dell'aggiudicatario**. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, e comunque non oltre il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

7. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

8. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata A.R., FAX o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare a Abilio S.p.A. e al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative

all'anno precedente.

9. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo, del compenso dovuto a Abilio S.p.A. , dell'importo dovuto per oneri tributari e dell'anticipo spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.F. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore ed a spese dell'aggiudicatario/acquirente unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2 L.F.

10. Consegna – L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare e appena eseguito l'ordine sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone o cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente. Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

11. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini previsti nel presente avviso di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la **Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale** e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva e accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai curatori fallimentari, che dalla Abilio S.p.A. .

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara* potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. al numero 0546 046747 oppure tramite *e-mail* all'indirizzo info@quimmo.it e al Curatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail info@quimmo.it . Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Cassino, 21 ottobre 2024

Il Curatore
Avv. Raffaella Ranaldi
