



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE

R.G. Fall. n. 17/2004

Il Giudice Delegato,

Esaminati gli atti della procedura fallimentare n. 17/2004; Vista l'istanza della curatrice con cui quest'ultima chiede di procedersi alla vendita del compendio immobiliare acquisito alla procedura fallimentare; Vista la relazione del perito Geom. Gennaro Fiorentino depositata il 31/03/2022, il quale ha stimato gli immobili di proprietà del fallito; Ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia necessario, nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, procedere con la vendita innanzi al Giudice Delegato;

ORDINA

la vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica, quanto al lotto 1 (unico): DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU LOCALE IN CATEGORIA C/3 CON ANTISTANTE CORTE ESCLUSIVA – TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA -, CLASSE ENERGETICA “G”, COME DA PLANIMETRIA CATASTALE, POSTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN COMUNE DI PONTECORVO, VIA CANALELLO N. 5; POSTO A CONFINE CON VIA CANALELLO, VANO SCALA SUB. 5, ***** A PIU' LATI, SALVO ALTRI; IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCEU CON IL FOGLIO N. 77 MAPPALE N. 313 SUB. 4 (ex sub. 1) IVI COMPRESO I DIRITTI SUL BCNC SUB. 5 (ex sub. 1) (immobile edificato su terreno ex NCT Foglio n. 77 map. nn. 313/a e 295/a); DIRITTI PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SUL TERRENO, IN VIA CANALELLO, IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL NCT CON IL FOGLIO N. 77 MAPPALE N. 407 (ex 309/b) DI MQ. 33,00, POSTO A CONFINE CON ***** A PIÙ LATI, FABBRICATI MAP. 313 E 314, SALVO ALTRI,

Il prezzo base è determinato in euro 59.650,00 (cinquantanovemilaseicentocinquanta/00); rilancio minimo di euro 2.000,00.

FISSA INNANZI AL GIUDICE DELEGATO Per il giorno 14 settembre 2022, ore 12.30 la vendita senza incanto ex artt. 570 ss. c.p.c. dell'immobile sopra descritto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA 1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, Piano II, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le



sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome della curatrice fallimentare e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta; 2. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 60 giorni dalla aggiudicazione; 3. L'offerta dovrà contenere: a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nominache giustifichi i poteri; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a "FALL.TO N. 17/2004 – Curatrice Avv. Patrizia Menanno" da depositarsi in Cancelleria, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. 4. Il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "FALL.TO N. 17/2004 – Curatrice Avv. Patrizia Menanno", da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare in Cancelleria un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "FALL.TO N. 17/2004 – Curatrice Avv. Patrizia Menanno"; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto; 5. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il



bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si farà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; 6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal giudice delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione; 7. 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 degli anni precedenti-, 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. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 8. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti; 9. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura fallimentare. 10. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; 11. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ Ai sensi dell'art. 591 bis, comma 2, n. 2 e comma 3 c.p.c. la curatrice fallimentare, ai sensi dell'art. 490, primo e secondo comma, c.p.c. curerà la formazione dell'avviso di vendita secondo



quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente all'ordinanza di vendita, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Dovrà essere, inoltre, effettuato l'inserimento sul sito www.astegiudiziarie.it: a) dell'ordinanza di vendita; b) dell'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c.; c) di copia della relazione dell'esperto (con allegate planimetrie e foto); l'inserimento dovrà avvenire almeno 45 giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte e dovrà permanere fino al giorno dell'ultimo esperimento di vendita o (se anteriore) fino all'aggiudicazione del lotto; all'esito del primo esperimento di vendita, la curatrice fallimentare comunicherà il giorno stesso alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alla Cancelleria l'esito della vendita; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aggiornerà quindi la pubblicità eliminando (in caso di aggiudicazione) o confermando (in caso di mancata aggiudicazione) la data del successivo esperimento di vendita pubblicando il nuovo avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. fornito dalla curatrice fallimentare; analogamente, la curatrice fallimentare e la società suindicata effettueranno le medesime attività all'esito del secondo esperimento di vendita; in tale pubblicità su internet, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura fallimentare (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: aa) generalità, dati anagrafici e personali del fallito; bb) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del fallito e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei al fallimento; cc) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; dd) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; ee) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali); i documenti pubblicati saranno visibili anche sul sito www.tribunalecassino.it;

Gli adempimenti pubblicitari indicati in precedenza dovranno essere richiesti a cura della curatrice fallimentare, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, almeno 55 giorni prima della data fissata per ciascun esperimento di vendita, esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata come soggetto collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet, sui quotidiani e sulle altre forme di pubblicità commerciale, facendo pervenire alla stessa l'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. ed il modulo di richiesta di pubblicità compilato, firmato e timbrato, comprensivo dei dati per la fatturazione e del consenso al trattamento dei dati personali, tramite una delle seguenti modalità: • consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente in cancelleria fallimentare; • posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; • “invio



telematico della documentazione” direttamente dall’area riservata ai professionisti presente sul sito web www.astegiudiziarie.it; • fax al n. 0586 201431. La società provvederà ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria, facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) dell’ordinanza di vendita e della relazione dell’esperto, comprese le planimetrie e le fotografie. La stessa dovrà provvedere: • ad inviare alla curatrice fallimentare, prima di procedere alla pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita sul quotidiano, il relativo bozzetto di stampa; • a richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione su internet ed alla distribuzione delle missive direttamente al soggetto di volta in volta indicato dalla curatrice fallimentare, nonché a comunicare il medesimo nominativo ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati; • a trasmettere alla curatrice fallimentare, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l’avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari. DESCRIZIONE DEL BENE • come da relazione di stima del Geom. Gennaro Fiorentino depositata il 31/03/2022 che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

DELEGA

la curatrice fallimentare agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che la stessa si attenga, nello svolgimento dell’incarico, alle seguenti indicazioni: • formata copia del verbale di aggiudicazione, la curatrice fallimentare, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l’aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo, depositando in Cancelleria, entro dieci giorni dall’aggiudicazione, apposita istanza mediante modulo reperibile sul sito del Tribunale; • comunicherà quindi all’aggiudicatario a mezzo raccomandata, l’importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento; • nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l’esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l’immobile pignorato o un compendio più ampio; la curatrice fallimentare acquisirà il saldo prezzo e gli oneri dovuti e provvederà al versamento di dette somme presso la banca ove è acceso il libretto intestato alla procedura fallimentare; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile; • a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell’attribuzione allo stesso



numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) la curatrice fallimentare ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; all'esito degli adempimenti relativi alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate, effettuata a cura della Cancelleria, e degli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, la curatrice fallimentare provvederà ad estrarne copia autentica da inviare all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; • nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. La curatrice fallimentare avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami; • la curatrice fallimentare provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Cassino, 26.05.2022

Il G.D. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

.....

