

TRIBUNALE DI CASSINO**FALLIMENTO N. 19/2021****GIUDICE DELEGATO: Dott. Lorenzo Sandulli****CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Maurizio Taglione****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Maurizio Taglione, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona) ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it (vendita telematica asincrona)

Annuncio n. 24216.1

LOTTO 1: Piena proprietà di locale commerciale a piano terra e appartamento a primo piano a Roccamonfina (CE), Via Fontanafredda

L'immobile in oggetto è sito in zona periferica del comune di Roccamonfina e si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Le unità sono così disposte:

- **Sub.1**, locale commerciale al piano terra a cui si accede direttamente dalla pubblica via o in alternativa dalla scala condominiale. Internamente risulta intonacata, la pavimentazione è in battuto di cemento ed il soffitto è a volta a crociera con stucco a rilievo centrale.
- **Sub. 4**, Vano tecnico al piano terra accessibile direttamente dalla scala condominiale, internamente si presenta al grezzo con pavimentazione in battuto di cemento;
- **Sub. 5**, appartamento di 94,7 mq al piano primo, risulta suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio. Risultano di pertinenza del subalterno una corte esterna di 93 mq ed una soffitta.

L'immobile è occupato.

Si prega di notare che per il sottotetto l'edificazione risulta non autorizzata in quanto, nonostante i lavori per la sua realizzazione siano stati eseguiti in forza di Concessione Edilizia n. 64/89 del 23/02/1990, per questa, a volumetria già realizzata, intervenne provvedimento di revoca, mediante ordinanza n. 268 prot. 5199 del 17/10/1991 con il quale il Commissario Straordinario del Comune di Roccamonfina annullava la citata concessione edilizia per violazione della normativa in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, per l'assenza della preventiva autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/1939 n. 1497. Negli elaborati allegati alla licenza edilizia n. 592 del 14/12/1972, si nota la presenza di detto sottotetto.

Fa parte della presente vendita anche una quota pari al 50% di un terreno della superficie di 182 mq sito poco distante dall'abitazione.

Sono presenti difformità.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccamonfina al Foglio 19:
Particella 63 - Sub. 1 - Categoria C/1 - Classe 1 - Consistenza 19 mq - R.C. € 178,59 - Piena Proprietà

Particella 63 - Sub. 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - R.C. € 298,25 - Piena Proprietà

Particella 63 - Sub. 4 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 8 mq - R.C. € 12,39 - Quota 50%

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Roccamonfina al Foglio 19:

Particella 327 - Superficie 182 mq - R.D. €1,88 - R.A. € 1,46 - Quota 50%

Prezzo Base: € 90.450,00 (euro novantamilaquattrocentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti

Offerta minima: € 67.837,50

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Annuncio n. 24216.2

LOTTO 2: Diritti di proprietà per 3/4 (2/4 per intestazione diretta e 1/4 quale coerede di *omissis*)
Terreno a Roccamonfina (CE), Via Fontanafredda -

Terreno seminativo della superficie di 3.712 mq di 2 classe in località Fontanafredda a 400 metri circa dal centro abitato. Ha sagoma planimetrica regolare allungata, giacitura pianeggiante ed è direttamente raggiungibile dalla Via pubblica Pratolongo.

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28/03/2023 attesta che il fondo in esame è classificato con destinazione urbanistica, ZONA VR (Zona destinata a verde di rispetto), con le seguenti prescrizioni:

"In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura ed è imposta la conservazione dell'ambiente naturale esistente".

La particella di terreno sopraccitata, ricade all'interno della perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto del Ministero BB. AA. del 23/01/1996, pubblicato sulla G.U. n. 80 del 04/04/1996.

Essa ricade inoltre all'interno della perimetrazione del Parco Regionale Roccamonfina-Foce del Garigliano, istituito con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1406 del 12 aprile 2002 e L.R. 1 settembre 1993 e s.m.i. pubblicato sul B.U.R.C. n. speciale del 17 maggio 2004.

Salvo ulteriori vincoli.

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Roccamonfina al Foglio 10:

Particella 78 - Seminativo - Superficie 3.712 mq - R.D. € 18,21 - R.A. € 10,54

Prezzo Base: € 4.950,00 (euro quattromilanovecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti

Offerta minima: € 3.712,50

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 250,00

Annuncio n. 24216.3

LOTTO 3: Piena proprietà di Due capannoni industriali, palazzina uffici ed abitazione a San Pietro Infine (CE), Via Casilina Nord 20.

Compendio immobiliare costituito da due capannoni industriali, palazzina uffici e residenza, pertinenze varie e corte.

- Il **subalterno 1**, di categoria D/1 e rendita € 4.183,30 comprende tutti gli immobili a piano terra: 2 capannoni a uso produttivo e porzione della palazzina uffici, oltre pertinenze ad uso produttivo non legittimate, il tutto, al netto delle porzioni non legittimate, avente superficie commerciale totale pari a mq 899,9 di cui 520,3 mq per i due capannoni e di 379,6 mq relativi al corpo uffici separato con superfici utili rispettivamente pari a 487,9 mq e 348,9 mq.

- Il **subalterno 2**, di categoria F/3, comprende la porzione della palazzina uffici a primo piano, già destinata a locali mensa, tuttora in corso di costruzione. La superficie commerciale ragguagliata della porzione è pari a mq 204,6.
- Il **subalterno 3**, di categoria F/3, comprende la porzione della palazzina uffici a secondo piano piano, già destinata a residenza, tuttora in corso di costruzione. La superficie commerciale ragguagliata della porzione ammonta a mq 126,7.
- La **corte** libera a servizio dei manufatti presenta consistenza lorda di 2.881 metri quadrati, con area libera dell'estensione di circa 1.880 mq.

Gli immobili ricadono:

- all'interno del perimetro del Piano di Ricostruzione approvato dal MM. LL. PP. con il Decreto n° 7 del 02.01.1950:

- all'esterno dell'antica area di San Pietro Infine dichiarata Monumento Nazionale" con D.P.R. del 18.04.2008:

- sono sottoposte ai limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, del DPR n. 380/2001 e sono soggette al rispetto delle distanze di cui al D.M. n° 1404 del 01.04.1968, come modificato dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e delle distanze di cui al D.M. 1444 DEL 02.04.1968, successive modificazioni e integrazioni.

- Zona D1 Attività produttive esistenti con fascia di rispetto stradale e con le regole di cui agli art. 47 e 106 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

Si segnala la presenza di pratica di condono edilizio in sanatoria tuttora aperta in corso di definizione.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Infine al Foglio 7:

Particella 62 - Sub. 1 - Categoria D/1 - R.C. € 4.183,30

Particella 62 - Sub. 2 - Categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Particella 62 - Sub. 3 - Categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Infine al Foglio 7:

Particella 289 - 325 - 328 - 5007

Prezzo Base: € 612.000,00 (euro seicentododicimila/00) oltre oneri se dovuti

Offerta minima: € 459.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA OFFERTE 27.09.2024 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA OFFERTE 26.11.2024 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale www.gobidreal.it e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata, alla copia contabile del pagamento dell'anticipo spese e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale e dell'anticipo spese di trasferimento richiesto, i cui pagamenti, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.

L'utente è tenuto, inoltre, a versare un ulteriore importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di anticipo spese di trasferimento mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Fall. 19/2021 Trib. Cassino, IBAN IT72 I 05372 74470 000011030053, inserendo quale

causale "anticipo spese trasferimento Fall. 19/2021 Trib. Cassino".

L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale e dell'anticipo delle spese di trasferimento con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo sopraindicato quale offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale e l'anticipo spese di trasferimento nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobidreal.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gobidreal.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con decreto di trasferimento adottato dal Giudice Delegato solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), e contestualmente il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gobidreal.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Arpino, 19.09.2024

Il Curatore fallimentare

Dott. Maurizio Taglione

