

**Tribunale di FROSINONE**  
**Concordato preventivo: RG n. 19/2012**  
**Giudice Delegato: Dott. Andrea PETTERUTI**  
**Commissario Giudiziale: Dott.ssa Maria Teresa Di TORRICE**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Davide SCHIAVI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premessato che**

- il Tribunale di Frosinone con decreto del 26.05.2015 ha omologato la procedura di concordato N. 19/2012;
- in esecuzione del piano concordatario è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati;
- si sono concluse e perfezionate le attività tecniche svolte sull'intero compendio dall'arch. Benedetta Chiarelli, nella qualità di CTU nominato dal G.D. Dott. Petteruti, che hanno riguardato: la redazione della perizia di stima del compendio immobiliare di proprietà xxxxx di cui al conferimento di incarico del 15/01/2016 (nonché l'aggiornamento relativo al solo capitolo n. 9 del 20/11/2018), le attività progettuali svolte in merito al compendio immobiliare di proprietà xxx (xxx - Progetto Definitivo dell'intervento proposto sulle aree di proprietà xxxxx site in comune di Broccostella - Località Ferrazza") ed al compendio immobiliare di proprietà xxxxx in Comune di Isola del Liri ("Progetto di ristrutturazione del compendio immobiliare sito in Via Borgo San Domenico, con demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato, cambio di destinazione d'uso (residenziale/direttivo/commerciale) e frazionamento di unità immobiliari"), attività queste ultime di cui all'incarico del G.D. del 14/03/2017, e da ultimo le attività relative al Frazionamento catastale (DOCFA del 24/02/2019 Prot. n. FR0014565) di cui all'incarico del G.D. del 18/01/2019;
- che il Comitato dei Creditori ha autorizzato la vendita dei beni immobili di proprietà della società in concordato mediante procedura competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto i beni infra meglio individuati;

- che con provvedimento del 31.07.2019 il Giudice Delegato al procedimento, Dott. Andrea Petteruti, ha autorizzato la vendita dei beni immobili di proprietà della società in concordato mediante procedura competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto i beni infra meglio individuati;
- che il Commissario Giudiziale, Dott.ssa Maria Teresa Di Torrice, ed il Legale Rappresentante della Società hanno espresso il Loro parere favorevole alla vendita;

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

### **AVVISA**

che il giorno 21/01/2025 alle ore 12,00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel “Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive” (in seguito “Regolamento”), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

#### **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

##### **LOTTO 7**

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 1.400 mq), di vani 5,0, su duplice elevazione, con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 1.400 mq), composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, al piano primo da tre camere ed un bagno. Nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un piccolo locale di pertinenza su unico livello, adibito a magazzino.

**Ubicato nel Comune di Broccostella alla via Fontana Scarpata, 13 Piano T-1.**

##### **Dati significativi:**

**Identificativo catastale: Comune di Broccostella (FR), F. 14, Mapp. 742, Sub. 2, cat. A/4, cl.**

**10, Cons. 5 vani, sup. cat. 118 mq, Rendita € 222,08;** Comune Broccostella (FR), F. 14, Mapp. 742, Sub. 3 e Sub. 4, unità collabenti.

Caratteristiche generali: al fabbricato si accede tramite la corte di pertinenza del fabbricato adiacente (Mapp. 742); è composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, al piano primo da tre camere ed un bagno. L'altezza utile all'interno degli ambienti è pari a 3,30 metri. Le condizioni generali dello stabile sono piuttosto modeste, i pavimenti sono in parte in gres ed in parte in graniglia di marmo, gli infissi in alluminio, le porte interne legno. Nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un piccolo locale di pertinenza su unico livello, adibito a magazzino, con altezza utile interna di 2,85 m, e superficie coperta pari a circa 30,00 mq.

Anno di costruzione: 1982

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura mista in muratura di blocchi di cemento pieni, solai in latero cemento e copertura a tetto in legno con sovrastante manto di tegole.

Grado di rifinitura e conservazione: modesto.

**Disponibilità del bene:** *libero.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Per la situazione catastale e la regolarità urbanistico-edilizia si rimanda all'elaborato del CTU Arch. Chiarelli.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

#### **Composizione del Lotto**

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Fabbricato residenziale e magazzino	220,00 mq	650,00 €/mq	143.000,00 €	1/1	143.000,00 €
Corte di pertinenza esclusiva	1.400,00 mq	12,00 €/mq	16.800,00 €	1/1	16.800,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 7</b>					<b>159.800,00 €</b>

**Prezzo base: € 60.676,62**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

**Rilancio massimo: € 20.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%, da assolversi mediante il meccanismo del *reverse charge* laddove la vendita avvenga nei confronti di altro soggetto passivo IVA.

### **Precisazione sulle modalità di vendita**

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F."

### **LOTTO 8**

Diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 2.400 mq), di vani 9,0, su duplice elevazione con antistante piccolo portico, con annessa corte di pertinenza esclusiva (pari a 2.400 mq), composto da una camera al piano terra ed una al piano primo. Nell'area di pertinenza esclusiva si trovano un piccolo fabbricato rurale ed una rimessa agricola, entrambi in condizioni di abbandono.

**Ubicato nel Comune di Broccostella alla via Fontana Scarpata, 17 Piano T-1.**

### **Dati significativi:**

**Identificativo catastale:** Comune di Broccostella (FR), F. 14, Mapp. 738, cat. A/2, cl. 6, cons. 9 vani, sup. cat. 250 mq, Rendita € 650,74

**Caratteristiche generali:** il fabbricato, con antistante piccolo portico, è composto da un ambiente al pian terreno ed uno al primo piano (altezza utile interna, 3,00 m). Sul retro sono presenti dei locali, accessibili dall'esterno, adibiti a rimessa, cantina e deposito. Lo stabile, con pavimenti in graniglia di marmo ed infissi in legno in evidente stato di degrado, versa in condizioni di abbandono. Sul lotto di pertinenza insistono altri due fabbricati su unico livello, una rimessa agricola e un'abitazione rurale. Entrambi non sono praticabili e versano in stato di abbandono.

**Anno di costruzione:** anteriore al 1967

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** struttura mista in muratura di blocchi di cemento pieni, solai in latero cemento, e copertura a tetto in legno con sovrastante manto di tegole.

**Grado di rifinitura e conservazione del fabbricato residenziale:** modesto.

Grado di rifinitura e conservazione degli annessi agricoli: scarso

**Disponibilità del bene:** libero.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Per la situazione catastale e la regolarità urbanistico-edilizia si rimanda all'elaborato del CTU Arch. Chiarelli.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Composizione del Lotto**

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Fabbricato residenziale e locali di servizio	170,00 mq	450,00 €/mq	76.500,00 €	1/1	76.500,00 €
Fabbricati collabenti (rimessa agricola e fabbricato rurale)	126,00 mq	180,00 €/mq	22.680,00 €	1/1	22.680,00 €
Corte di pertinenza esclusiva	2.400 mq	12,00 €/mq	28.800,00 €	1/1	28.800,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 8</b>					<b>127.980,00 €</b>

**Prezzo base: € 48.594,46**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 6.000,00**

**Rilancio massimo: € 12.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%, da assolversi mediante il meccanismo del *reverse charge* laddove la vendita avvenga nei confronti di altro soggetto passivo IVA.**

**Precisazione sulle modalità di vendita**

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non

inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.”

## **LOTTO 9**

Diritti di proprietà su aree di zona agricola “**E/1 zona agricola estensiva**” per le quali si applicano le disposizioni di cui al tit. IV della L.R. 38/1999, così come modificata dalla L.R. n. 8/2003.

I terreni, situati nel Comune di Broccostella (FR) in via Ferrazza in adiacenza al compendio industriale, si estendono per una superficie complessiva di oltre 36.673 mq e sono attualmente utilizzati per la maggior parte come area di transito e di parcheggio di automezzi aziendali.

Tutti i terreni, fatta eccezione per i mappali 681,682, sottoposti a vincolo idrogeologico, ricadono nella perimetrazione delle aree oggetto del “P.R.U.S.S.T. Programma di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio dei Comuni del Medio Bacino del Liri” (D.M.LL.PP. 08/10/1998), al quale la società, giusta Manifestazione di interesse Prot. 35333 del 30/09/2009, ha aderito mediante la presentazione di una proposta di intervento inerente “*l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente in Broccostella alla Via Ferrazza, su altri adiacenti lotti di stessa proprietà*”.

A seguito di formale incarico da parte del G.D. dott. Petteruti del 14/03/2017, il CTU arch. Benedetta Chiarelli ha redatto il progetto definitivo inerente l'ampliamento dello stabilimento industriale di proprietà società sito in Comune di Broccostella (FR) in via Ferrazza, riguardante la realizzazione di tre nuovi edifici, denominati edificio “A” edificio “B” edificio “C”, rispettivamente destinati ad attività di deposito e stoccaggio merci a temperatura controllata, ad officina meccanica interna l'attività aziendale di riparazione e manutenzione autotreni, ed infine magazzino di deposito e stoccaggio merci per conto terzi. I nuovi corpi di fabbrica progettati sviluppano nel loro complesso una superficie coperta di 9250 mq. a fronte di un'area disponibile di circa 32.900 mq.; l'indice di copertura (Ic) è pari allo 0,28 per 100 costituisce la regola tecnica di progettazione lavorante al P.R.G.

Con delibera del Consiglio Comunale N.6 del 17 Aprile 2018 è stato adottato il Progetto Definitivo relativo all'ampliamento del compendio industriale di proprietà società, in variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Broccostella.

Sono stati posti in libera visione al pubblico, e contestualmente sul sito istituzionale del Comune, non essendo stata formulata alcuna osservazione all'intervento nei 30 giorni

successivi a quello di pubblicazione ed essendo decorsi tutti i termini di legge il Progetto Variante risulta di fatto adottato a decorrere dal 16 agosto 2018.

L'adozione di tale progetto in variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Broccostella comporta per le aree della società la modifica di destinazione d'uso da agricola a produttiva, nel pieno rispetto del progetto legato al P.R.U.S.S.T.

Si segnala che con Decreto del Presidente della Regione Lazio 15 marzo 2022, n. T00035 – pubblicato nel BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 24 del 17/03/2022 vi è stata l'approvazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: "P.R.U.S.S.T. Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio dei Comuni del "Medio Bacino del Liri" - Ampliamento ad un complesso industriale in variante al P.R.G. del Comune di Broccostella in via Ferrazza, sui mappali al foglio 14 nn.739 293 - 292 - 578 - 579 - 170 - 220 - 210 - 590 - 591 - 96 - 147 - 54 - 697 -700 - 690 - 238 - 248 - 250 – Ditta SAR S.p.A. tramite il Liquidatore Giudiziale del Tribunale di Frosinone", come da accordo di programma reperibile negli allegati).

Il compendio oggetto di procedura risulta oggi, rappresentato come segue Ufficio Provinciale di Frosinone – Catasto dei Terreni del Comune di Broccostella: **foglio 14 part.ile n. 739, 578, 579, 170, 292, 293, 210, 220, 590, 591, 147, 96, 54, 690, 248, 250, 238, 697, 700, 681, 682**: vedi tabella sottostante.

COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) - CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza			
14	739		area urbana		4.166 mq			
COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) - CATASTO TERRENI								
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	are	ca	R.D.	R.A.
14	293	-	semin. arbor.	2	11	80	5,18	3,05
14	292	-	semin. arbor.	2	06	40	2,81	1,65
14	578	-	semin arbor	2	09	03	3,96	2,33
14	579	-	semin arbor	2	24	39	10,71	6,30
14	170	-	semin. arbor.	2	18	55	8,14	4,79
14	220	-	semin arbor	3	06	30	2,11	1,30
14	210	-	semin arbor	2	21	70	9,53	5,60
14	590	-	semin. arbor.	2	72	84	31,98	18,81

14	591	-	semin. arbor.	2	01	39	0,60	0,35
14	96	-	semin arbor	2	39	90	17,52	10,30
14	147	-	semin arbor	2	13	60	5,97	3,51
14	54	-	semin arbor	2	24	34	10,68	6,29
14	697	-	semin arbor	3	32	46	10,90	6,71
14	700	-	semin. arbor.	3	00	39	0,13	0,08
14	690	-	semin. arbor.	3	10	31	3,46	2,13
14	238	-	semin. arbor.	3	13	00	4,36	2,69
14	248	-	semin arbor	3	10	50	3,52	2,17
14	250	-	semin. arbor.	3	08	20	2,75	1,69
14	681		bosco alto	2	27	58	2,85	0,14
14	682		bosco alto	2	09	12	0,94	0,05

### Caratteristiche generali:

Caratteristiche generali: Le aree in oggetto, di estensione complessiva pari a 40.343,00 mq, rientrano nella perimetrazione dell'intervento di ampliamento industriale legato al P.R.U.S.S.T. "Medio Bacino del Liri" (ad eccezione della porzione oggetto di Vincolo idrogeologico, di estensione pari a 3.670,00 mq e distinta in catasto alle Particelle 681 e 682 del F. 14), approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio 15 marzo 2022, e pubblicato sul B.U.R.L. N. 24 del 17/03/2022 (in allegato). Il progetto in Variante al P.R.G. comunale prevede l'edificazione di tre nuovi edifici, rispettivamente destinati ad attività di deposito e stoccaggio merci a temperatura controllata, ad officina meccanica interna all'attività aziendale per riparazione e manutenzione autotreni, ed infine magazzino di deposito e stoccaggio merci per conto terzi.

I nuovi corpi di fabbrica progettati sviluppano, nel loro complesso, una superficie coperta di 9.250,00 mq, a fronte di un'area disponibile di circa 32.900 mq; l'indice di copertura (Ic), pari a 0,28%, costituisce la regola tecnica di progetto della variante al P.R.G., approvata con Accordo di Programma del 02/02/2022 (ratificato con Delibera di Consiglio Comunale di Broccostella n. 1 del 24/02/2022).

La Variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Broccostella - limitatamente alle sole aree incluse nell'intervento P.R.U.S.S.T. ed oggetto del presente lotto - ha mutato la destinazione urbanistica delle stesse da zona "Zona E – agricola" a zona "PRUSST – Industriale".

Si precisa che, in attuazione dell'Accordo di Programma sopra citato, la cui validità è stabilita in cinque anni

decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto del Presidente della Regione Lazio (17/03/2022), dovranno essere cedute al Comune di Broccostella - per standard urbanistici - le aree distinte nella tabella sottostante, per una superficie complessiva pari a 3.800,00 mq, così come da frazionamento indicato nella TAV. 03 recante le regole tecniche dell'intervento P.R.U.S.S.T. in variante al P.R.G. di Broccostella (in allegato).

Per la realizzazione di tale ampliamento è stata adottata la variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Broccostella, al fine di addivenire al cambio di destinazione d'uso di tali aree da agricole a produttive.

**Aree vincolate (Vincolo Idrogeologico) da cedere al Comune di Broccostella**

<b>COMUNE DI BROCCOSTELLA (FR) - CATASTO TERRENI</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
14	220	-	semin arbor	3	06	30	2,11	1,30
14	590	-	semin. arbor.	2	72	84	31,98	18,81
14	96	-	semin arbor	2	39	90	17,52	10,30
14	147	-	semin arbor	2	13	60	5,97	3,51
14	54	-	semin arbor	2	24	34	10,68	6,29
14	697	-	semin arbor	3	32	46	10,90	6,71
14	700	-	semin. arbor.	3	00	39	0,13	0,08
14	690	-	semin. arbor.	3	10	31	3,46	2,13
<b>Totale Superficie</b>					<b>38</b>	<b>00</b>		

Accessibilità: Il lotto in oggetto ha accesso dal compendio immobiliare sito in Via Ferrazza, di proprietà della società "xxx." e distinto in catasto al F. 14 del Comune di Broccostella Part. 218 Sub. 10 e Sub. 11, sul quale gode di servitù attiva di passaggio, giusto atto a Rogito del Notaio PIACITELLI di Frosinone Rep. n. 76555 Racc. n. 23790 del 27/12/2022. Tale servitù ha una lunghezza di ml 8,00 e si dipana partendo dalla comunale di Via Ferrazza lungo la linea di confine tra il suddetto compendio immobiliare (F. 14 Mapp. 218 Sub. 10 e Sub. 11) e la strada di proprietà comunale posta tra questo ed i fondi distinti in catasto alle Particelle 301, 709 e 249. Quanto sopra come indicato planimetria costituente il documento "C" dell'atto notarile Rep. n. 76555 Racc. n. 23790 del 27/12/2022 sopra citato, che si allega.

Si precisa che sul lotto in oggetto (con riferimento alle sole particelle n. 579, 170, 292, 293, 210 e 590 del F.14) sussiste una servitù passiva in favore del fondo confinante, distinto in catasto al F. 14 Part. 218, Sub. 9, Sub. 10 e

Sub. 12 e di proprietà della società “xxx” - con relativa facoltà di accesso - relativa alla sola manutenzione e messa in sicurezza di pozzetti e manufatti ivi collocati, posti a servizio dell’impianto di autolavaggio e del sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal piazzale asfaltato confinante, di proprietà della società “xxx” Il tutto come indicato nella planimetria costituente il documento “C” dell’atto notarile Rep. n. 76555 Racc. n. 23790 del 27/12/2022 sopra citato, che si allega.

**Disponibilità del bene:** *libero.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Le aree identificate al foglio 14 part.lle n. 739, 578, 579, 170, 292, 293, 210, 220, 590, 591, 147, 96, 54, 690, 248, 250, 238, 697, 700 ricadono in zona “E/1 zona agricola estensiva”.

Le aree identificate al foglio 14 part.lle n. 681, 682 ricadono in zona “V/5 conservazione boschi” e sono gravate da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

Laddove emerga l’eventuale presenza di abusi edilizi, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all’art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Composizione del Lotto**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Aree oggetto del P.R.U.S.S.T. “Medio Bacino del Liri”	32.873,00 mq	50,00 €/mq	1.643.650,00 €	1/1	1.643.650,00 €
Aree oggetto di Vincolo idrogeologico ed escluse dalla perimetrazione del P.R.U.S.S.T.	3.670,00 mq	8,00 €/mq	29.360,00 €	1/1	29.360,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 9</b>					<b>1.673.010,00 €</b>

**Prezzo base: € 1.097.661,86**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo: € 75.000,00**

**Rilancio massimo: € 150.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%

### **Precisazione sulle modalità di vendita**

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F."

### **LOTTO 10**

Diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso officina con annessi locali deposito, su unico livello (superficie coperta pari a circa 560 mq) con area di pertinenza esclusiva da adibire a piazzale, **il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da officina a commerciale**, sito nel Comune di Isola del Liri (FR), alla Viale San Domenico, oltre area di pertinenza di circa 2.000 mq.

**Identificativo catastale:** Comune di Isola del Liri (FR), **F. 11, Mapp. 128, Sub. 20, cat. C/3, cl. 1, cons. 362,00 mq, Rendita € 934,79; area di pertinenza censita al Mapp. 128, Sub. 22, BCNC**

Caratteristiche generali: La struttura in oggetto è utilizzata come parcheggio e deposito, con antistante piazzale (superficie 2.000 mq), ed ha accesso mediante servitù di transito esercitata sull'area prospiciente viale San Domenico (di altra proprietà), occupata da un esercizio commerciale con distributore di carburante.

Anno di costruzione: antecedente 1967 (concessione in sanatoria anno 1996)

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato, a semplice elevazione, si sviluppa su una superficie coperta pari a circa 450 mq, con struttura in cemento armato e copertura a tetto con capriate in ferro e sovrastante lamiera grecata. Le tamponature perimetrali e tramezzature interne sono in muratura, l'altezza media degli ambienti è di 4,25 m, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne sono al grezzo degli intonaci. Per tale edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede la demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, con cambio di destinazione d'uso in locale commerciale.

Grado di rifinitura e conservazione: normale.

**Disponibilità del bene:** *libero*.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Per la situazione catastale e la regolarità urbanistico-edilizia si rimanda all'elaborato del CTU Arch. Chiarelli.

Al fine di poter intervenire sul compendio immobiliare in oggetto - attualmente in stato di abbandono - con un intervento mirato di recupero urbanistico, a seguito di formale incarico da parte del GD dott. Petteruti del 14/03/2017, il CTU arch. Benedetta Chiarelli ha provveduto alla predisposizione di un "Progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato, cambio di destinazione d'uso (residenziale/direttivo/commerciale) e frazionamento di unità immobiliari".

La riqualificazione dell'intero compendio non prevede realizzazione di nuove volumetrie, ma solo con il recupero di quelle esistenti, e la contestuale riqualificazione urbana di un'area di circa 5.000 metri quadri collocata in un contesto (via borgo San Domenico) già fortemente urbanizzato.

Di seguito si sono sintetizzati gli interventi previsti:

- demolizione e ricostruzione del fabbricato "A" ad uso deposito/officina, senza aumento di volumetria, con contestuale cambio di destinazione d'uso (da officina ad attività commerciale, con previsione di un piano interrato adibito a parcheggio in magazzino, accessibile da una rampa carrabile con accesso diretto dalla strada);
- indagini strutturali e conseguenti interventi di miglioramento sismico sul Fabbricato residenziale esistente "B", completamento con cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo (da residenziale ad uffici con riferimento al piano primo e a parte del secondo);
- demolizione della rampa carrabile di accesso al piano primo del fabbricato "B" (lato sud);
- realizzazione di impianto fotovoltaico posti in copertura che entrambi i fabbricati;
- sistemazione dell'intera area di pertinenza esclusiva mediante realizzazione di percorsi pedonali aree di verde attrezzato e parcheggi a servizio di entrambi i fabbricati.

In data 4 gennaio 2018 è stata acquisita agli atti del Comune di Isola del Liri l'istanza di Permesso a costruire Protocollo 178 Pratica Edilizia 3/2018 relativo all'intervento sopra descritto seguiva in data 6 febbraio 2018 da parte dell'ufficio edilizia privata del Comune di Isola del Liri il nulla osta alla realizzazione delle opere previa approvazione del progetto da parte della giunta comunale della sottoscrizione la convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 3 180 del 2001 tra il comune e la società, oltre i necessari nulla osta degli enti sovracomunali. L'approvazione del progetto di ristrutturazione del compendio è avvenuta mediante delibera del consiglio Comunale n.38 del 16 Aprile 2018, unitamente allo schema di convenzione da sottoscrivere con il Comune di Isola del Liri, a scomputo della monetizzazione delle monetizzazioni delle urbanizzazioni primarie.

(Si rimanda all'integrazione dell'elaborato peritale dell'Arch. Chiarelli).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

### Composizione del Lotto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Fabbricato ad uso officina e deposito	473,30 mq	650,00 €/mq	307.645,00 €	1/1	307.645,00 €
Area di pertinenza	2.000,00 mq	35,00 €/mq	70.000,00€	1/1	70.000,00 €
<b>TOTALE LOTTO n.10</b>					<b>377.645,00 €</b>

**Prezzo base: € 143.393,13**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 15.000,00**

**Rilancio massimo: € 30.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%, da assolversi mediante il meccanismo del *reverse charge* laddove la vendita avvenga nei confronti di altro soggetto passivo IVA.**

### Precisazione sulle modalità di vendita

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

## **LOTTO 11**

Diritti di piena proprietà su porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale, sita nel Comune di Isola del Liri (FR), alla Viale San Domenico, costituita da parte del primo e del secondo piano (porz. "A") con relativa scala condominiale (superficie coperta pari a circa 460 mq per piano) ed accesso mediante area di pertinenza, di superficie pari a 1.300 mq (per la quota di ½), da destinare a piazzale di parcheggio e area verde, in comune con altra porzione di fabbricato (porz. "B"). Il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da residenziale ed uffici.

### **Dati significativi:**

**Identificativo catastale:** Comune di Isola del Liri (FR), **F. 11, Mapp. 128, Sub. 15, 16, 18, 19, cat. IN CORSO DI COSTRUZ.**

Caratteristiche generali: la porzione di struttura in oggetto costituisce parte del primo e del secondo piano di un fabbricato in cemento armato su tre livelli di cui il piano terreno, di altra proprietà, è occupato da locali commerciali. I vari piani sono serviti da scala condominiale. La superficie coperta di ogni piano è pari a circa 460,00 mq.

Anno di costruzione: 1971

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura in cemento armato, solai latero cementizi, copertura piana. Per tale porzione di edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede il completamento della struttura, con possibilità di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Grado di rifinitura e conservazione: sole strutture portanti, corpi scala, solai latero cementizi.

**Disponibilità del bene:** *libero.*

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Per la situazione catastale e la regolarità urbanistico-edilizia si rimanda all'elaborato del CTU Arch. Chiarelli.

Al fine di poter intervenire sul compendio immobiliare in oggetto - attualmente in stato di abbandono - con un intervento mirato di recupero urbanistico, a seguito di formale incarico da parte del GD dott. Petteruti del 14/03/2017, il CTU arch. Benedetta Chiarelli ha provveduto alla predisposizione di un "Progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato, cambio di destinazione d'uso (residenziale/direttivo/commerciale) e frazionamento di unità immobiliari".

La riqualificazione dell'intero compendio non prevede realizzazione di nuove volumetrie, ma solo con il recupero di quelle esistenti, e la contestuale riqualificazione urbana di un'area di circa 5.000 metri quadri collocata in un contesto (via borgo San Domenico) già fortemente urbanizzato.

Di seguito si sono sintetizzati gli interventi previsti:

- demolizione e ricostruzione del fabbricato "A" ad uso deposito/officina, senza aumento di volumetria, con contestuale cambio di destinazione d'uso (da officina ad attività commerciale, con previsione di un piano interrato adibito a parcheggio in magazzino, accessibile da una rampa carrabile con accesso diretto dalla strada);
- indagini strutturali e conseguenti interventi di miglioramento sismico sul Fabbricato residenziale esistente "B", completamento con cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo (da residenziale ad uffici con riferimento al piano primo e a parte del secondo);
- demolizione della rampa carrabile di accesso al piano primo del fabbricato "B" (lato sud);
- realizzazione di impianto fotovoltaico posti in copertura che entrambi i fabbricati;
- sistemazione dell'intera area di pertinenza esclusiva mediante realizzazione di percorsi pedonali aree di verde attrezzato e parcheggi a servizio di entrambi di fabbricati.

In data 4 gennaio 2018 è stata acquisita agli atti del Comune di Isola del Liri l'istanza di Permesso a costruire Protocollo 178 Pratica Edilizia 3/2018 relativo all'intervento sopra descritto seguiva in data 6 febbraio 2018 da parte dell'ufficio edilizia privata del Comune di Isola del Liri il nulla osta alla realizzazione delle opere previa approvazione del progetto da parte della giunta comunale della sottoscrizione la convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 3 180 del 2001 tra il comune e la società, oltre i necessari nulla osta degli enti sovracomunali. L'approvazione del progetto di ristrutturazione del compendio è avvenuta mediante delibera del consiglio Comunale n. 38 del 16 Aprile 2018, unitamente allo schema di convenzione da sottoscrivere con il Comune di Isola del Liri, a scomputo della monetizzazione delle monetizzazioni delle urbanizzazioni primarie.

(Si rimanda all'integrazione dell'elaborato peritale dell'Arch. Chiarelli).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

### Composizione del Lotto

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Porzione di fabbricato residenziale (piano 1 e 2)	915,90 mq	600,00 €/mq	549.540,00 €	1/1	549.540,00 €
Area di pertinenza esclusiva	1.300,00 mq	35,00 €/mq	45.500,00 €	1/2	22.750,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 11</b>					<b>572.290,00 €</b>

**Prezzo base: € 217.300,53**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 25.000,00**

**Rilancio massimo: € 50.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%.**

#### **Precisazione sulle modalità di vendita**

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

#### **LOTTO 12**

Diritti di piena proprietà su porzione di struttura in cemento armato a destinazione d'uso residenziale, sito nel Comune di Isola del Liri (FR), alla Viale San Domenico, costituita da parte del primo e del secondo piano (porz. "B") con relativa scala condominiale (superficie coperta pari a circa 460 mq per piano) ed accesso mediante area di pertinenza, di superficie pari a 1.300 mq (per la quota di 1/2), da destinare a piazzale di parcheggio e area verde, in comune con altra porzione di fabbricato (porz. "A").

Il tutto oggetto di progetto approvato di ristrutturazione edilizia con previsione di cambio di destinazione d'uso da residenziale ed uffici.

#### **Dati significativi:**

**Identificativo catastale: Comune di Isola del Liri (FR), F. 11, Mapp. 128, Sub. 8, 9, 11, 12, cat. IN CORSO DI COSTRUZ.**

Caratteristiche generali: la porzione di struttura in oggetto costituisce parte del primo e del secondo piano di un fabbricato in cemento armato su tre livelli di cui il piano terreno, di altra proprietà, è occupato da locali commerciali. I vari piani sono serviti da scala condominiale. La

superficie coperta di ogni piano è pari a circa 460,00 mq.

Anno di costruzione: 1971

Caratteristiche costruttive prevalenti: struttura in cemento armato, solai latero cementizi, copertura piana. Per tale porzione di edificio il progetto - approvato - di ristrutturazione edilizia del compendio prevede il completamento della struttura, con possibilità di cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Grado di rifinitura e conservazione: sole strutture portanti, corpi scala, solai latero cementizi.

**Disponibilità del bene:** *libero.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Per la situazione catastale e la regolarità urbanistico-edilizia si rimanda all'elaborato del CTU Arch. Chiarelli.

Al fine di poter intervenire sul compendio immobiliare in oggetto - attualmente in stato di abbandono - con un intervento mirato di recupero urbanistico, a seguito di formale incarico da parte del GD dott. Petteruti del 14/03/2017, il CTU arch. Benedetta Chiarelli ha provveduto alla predisposizione di un "Progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato, cambio di destinazione d'uso (residenziale/direttivo/commerciale) e frazionamento di unità immobiliari".

La riqualificazione dell'intero compendio non prevede realizzazione di nuove volumetrie, ma solo con il recupero di quelle esistenti, e la contestuale riqualificazione urbana di un'area di circa 5.000 metri quadri collocata in un contesto (via borgo San Domenico) già fortemente urbanizzato.

Di seguito si sono sintetizzati gli interventi previsti:

- demolizione e ricostruzione del fabbricato "A" ad uso deposito/officina, senza aumento di volumetria, con contestuale cambio di destinazione d'uso (da officina ad attività commerciale, con previsione di un piano interrato adibito a parcheggio in magazzino, accessibile da una rampa carrabile con accesso diretto dalla strada);
- indagini strutturali e conseguenti interventi di miglioramento sismico sul Fabbricato residenziale esistente "B", completamento con cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo (da residenziale ad uffici con riferimento al piano primo e a parte del secondo);
- demolizione della rampa carrabile di accesso al piano primo del fabbricato "B" (lato sud);
- realizzazione di impianto fotovoltaico posti in copertura che entrambi i fabbricati;
- sistemazione dell'intera area di pertinenza esclusiva mediante realizzazione di percorsi pedonali aree di verde attrezzato e parcheggi a servizio di entrambi di fabbricati.

In data 4 gennaio 2018 è stata acquisita agli atti del Comune di Isola del Liri l'istanza di Permesso a costruire Protocollo 178 Pratica Edilizia 3/2018 relativo all'intervento sopra

descritto seguiva in data 6 febbraio 2018 da parte dell'ufficio edilizia privata del Comune di Isola del Liri il nulla osta alla realizzazione delle opere previa approvazione del progetto da parte della giunta comunale della sottoscrizione la convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 3 180 del 2001 tra il comune e la società, oltre i necessari nulla osta degli enti sovracomunali. L'approvazione del progetto di ristrutturazione del compendio è avvenuta mediante delibera del consiglio Comunale n.38 del 16 Aprile 2018, unitamente allo schema di convenzione da sottoscrivere con il Comune di Isola del Liri, a scomputo della monetizzazione delle monetizzazioni delle urbanizzazioni primarie.

(Si rimanda all'integrazione dell'elaborato peritale dell'Arch. Chiarelli).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

### Composizione del Lotto

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Porzione di fabbricato residenziale (piano 1 e 2)	915,90 mq	600,00 €/mq	549.540,00 €	1/1	549.540,00 €
Area di pertinenza esclusiva	1.300,00 mq	35,00 €/mq	45.500,00 €	1/2	22.750,00 €
<b>TOTALE LOTTO n. 12</b>					<b>572.290,00 €</b>

**Prezzo base: € 217.300,53**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo: € 25.000,00**

**Rilancio massimo: € 50.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: la cessione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria del 22%.**

### Precisazione sulle modalità di vendita

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, invitando i nuovi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e nel riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è, in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, telefono 0586 20141, e-mail [visite@astegiudiziarie.it](mailto:visite@astegiudiziarie.it).

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 20/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenn**e, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale notarile, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da **più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

**Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

#### **b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 19/2012 lotto \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

#### **c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 21/01/2025 al 28/01/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto

termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**In ogni caso qualora il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo minimo ma inferiore al prezzo base, l'offerta non sarà immediatamente accolta ed il bene non sarà automaticamente aggiudicato se non previo parere favorevole espresso dagli organi della procedura.**

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **d. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e del compenso della società incaricata è di 90 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N. 19/2012 lotto \_\_, saldo prezzo e compenso.**

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di **mutuo ipotecario** detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

**Il residuo del prezzo di aggiudicazione ed il compenso spettante al soggetto specializzato** devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e del compenso, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa **a titolo di fondo spese**, salvo conguaglio, per l'assolvimento delle formalità di trasferimento e delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'acquirente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

#### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Livorno, 23/10/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa