

# TRIBUNALE DI CASSINO

## SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** R.G. N. 02/2023

**GIUDICE DELEGATO:** DOTT. SANDULLI LORENZO

**CURATORE:** DOTT. GIUSEPPE TEDESCO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE

#### PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

##### **premesse che**

- il Tribunale di Cassino con sentenza del 16/01/2023 ha dichiarato la liquidazione giudiziale n.2 del 2023;
- in esecuzione del programma di liquidazione 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.

Quanto sopra premesso, il Curatore della Liquidazione giudiziale R.G. n. 02/2023

##### **AVVISA**

che il giorno 21/01/2025 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, 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 N. 1** (Beni Immobili in Campoli Appennino)

*"Piena proprietà della porzione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza e relativa corte sito in Comune di Campoli Appennino, presso la Via S. Antonio Macchiaioveri, costituito dal locale commerciale posto al piano primo, della superficie catastale di 588 mq e superficie commerciale pari a 606 mq, di otto posti auto, di tre appartamenti e accessori, cinque cantine e terreni limitrofi.*

*Il tutto così riportato in catasto:*

*N.C.E.U: Foglio 9, mappale 310 sub 3, locale commerciale categoria C/1, classe 8, consistenza 548 mq, Superficie catastale 588 mq, Superficie commerciale 606 mq, Rendita*

*€ 6.452,82 e diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; n. 6 posti macchina ai subalterni 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30 di categoria C/7 Classe 1, della*

*consistenza di 20 mq ciascuno con rendita € 25,80. Foglio 9, mappale 310 sub 32, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 6,5 vani catastali e superficie catastale di 66 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 328,98; Foglio 9, mappale 310 sub 37, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di 64 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 253,06 con diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; Foglio 9, mappale 310 sub 42, cantina a quarto piano di categoria C/2 classe 12, della consistenza di 29 mq e superficie catastale 34 mq, rendita € 59,91; Foglio 9, mappale 310 sub 43,*

locale a quarto piano in corso di costruzione categoria F/3, della consistenza di 29 mq e superficie catastale 34 mq; Foglio 9, mappale 310 sub 44, cantina a quarto piano di categoria C/2 classe 12, della consistenza di 31 mq e superficie catastale 34 mq, rendita € 64,04; tutto il lotto con diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato.

N.C.T.: Foglio 9, mappale 193, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 1.067 mq, R.D. € 0,66; Foglio 9, mappale 196, area con rudere della consistenza di 89 mq; Foglio 9, mappale 197, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 4.821 mq, R.D. € 2,99; Foglio 9, mappale 199, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 1.460 mq, R.D.

€ 0,90.

L'intero lotto (quindi la totalità di terreni e unità immobiliari) confina con vano scala e parti comuni, stessa ditta, salvo altri.

**Giorno 21/01/2025 ore 10:30**

**Prezzo base: € 192.549,60**

**Offerta minima: € 144.412,20 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**LOTTO N. 2** (Terreno in Casalvieri)

"Piena proprietà del terreno seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe in località Marchetta, censito in catasto terreni del Comune di Casalvieri al foglio 21, particella 662, della consistenza di 1.250 metri quadrati, R.D. € 6,13. Confinante con Via Mariana, salvo altri".

**Giorno 21/01/2025 ore 10:30**

**Prezzo base: € 2.520,00**

**Offerta minima: € 1.890,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**LOTTO N. 3** (Beni immobili in Sora)

"Piena proprietà delle unità immobiliari site in Sora, alla Via San Marciano, censite in catasto urbano del Comune di Sora al foglio di mappa 24, particella 1214 subalterni 4, 7 e 8, così costituite: unità immobiliare a piano terra di cui al subalterno 4, in corso di costruzione, categoria F/3 della superficie lorda di 120 mq e utile di 80 mq. con accesso dalla corte sub 3; locale rimessa

di cui al subalterno 7, categoria C/2 classe 9<sup>^</sup> della consistenza di 65 mq e di superficie catastale di 76 mq, rendita € 87,28 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6; locale autorimessa di cui al subalterno 8, categoria C/6 classe 12<sup>^</sup> della consistenza di 15 mq e di superficie catastale di 20 mq, rendita € 59,65 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6. Il tutto, manufatti e corte, confinante con Via S. Marciano, salvo altri”.

**Giorno 21/01/2025 ore 11:00**

**Prezzo base: € 68.480,00**

**Offerta minima: € 51.360,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**LOTTO N. 4** (Bene immobile in Napoli)

*"Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione a secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Napoli, località Scampia, alla Via Roma verso Scampia n. 33, della consistenza catastale di 68 metri quadrati e superficie utile di 57 mq. Il fabbricato confinante con via pubblica, corte, salvo altri. Riportato in catasto in N.C.E.U. al foglio 3/SEC, mappale 89 sub 17 - categoria A/4, classe 4, Rendita € 162,68”.*

**Giorno 21/01/2025 ore 11:00**

**Prezzo base: € 48.480,00**

**Offerta minima: € 36.360,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Per tutti i lotti, 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.**

**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 minorenni, 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 prezzo offerto, che potrà essere non inferiore al 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorene**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo

esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);

- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale 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.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione giudiziale R.G. 02/2023, recante codice IBAN IT 07C0537274370000011056355 Banca Popolare del Cassinate - Filiale di Cassino; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 02/2023 lotto (indicare il numero del lotto per cui si partecipa), 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 alla Liquidazione giudiziale, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 1 (uno) giorno, dalle ore 10:30 e terminerà alle ore 13:00 del 21/01/2025.**

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 Curatore della Liquidazione giudiziale procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

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 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 perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato alla Liquidazione giudiziale, recante codice IBAN IT 07C0537274370000011056355 Banca Popolare del Cassinate - Filiale di Cassino, specificando nella causale del bonifico **"RG N. 02/2023 lotto (indicare il numero del lotto che si è aggiudicato), saldo prezzo e spese di trasferimento"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà, verranno comunicate all'aggiudicatario dal Curatore della Liquidazione giudiziale e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

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

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che gli Organi della Liquidazione giudiziale 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".

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 formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

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

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito presso un Notaio indicato dal Curatore della Liquidazione giudiziale.

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 ONERI se dovuti.

#### **PUBBLICITÀ**

- il presente avviso, omezzo il nominativo della società in Liquidazione giudiziale e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.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.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare lo studio del Curatore al n. 0776 26166 e-mail: [studiotedescomarrone@gmail.com](mailto:studiotedescomarrone@gmail.com)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 16:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cassino, 14/11/2024

Liquidazione giudiziale n. 02/2023

Il Curatore

dott. Giuseppe Tedesco