

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Civile – Procedure Concorsuali

Liquidazione giudiziale: “EDILCASA s.r.l. in liquidazione” R.G.: n. 26/2025

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Sandulli

Curatore dott. Francesco Simeone

Comitato dei creditori: Massimo Amadio, Cardì srl, Massimo Mogavero

(pec: massimo.amadio@legalmail.it; cardì.srl@pec.it; massimo.mogavero@geopec.it)

Oggetto: programma di liquidazione ex art. 213 CCII.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Francesco Simeone, curatore nella liquidazione giudiziale in epigrafe, dichiarata in data 30.06.2025,

PREMESSO

che l'inventario del fallimento è stato chiuso in data 18 luglio 2025;

considerato che il breve ritardo nella presentazione del presente programma di liquidazione è principalmente da individuare nelle difficoltà incontrate dal perito stimatore degli immobili, geom. Carlo Agnoletti, presso gli Uffici tecnici del Comune di Gaeta (LT) per il rilascio delle certificazioni necessarie per la redazione della perizia di stima;

dato atto che ai fini della conservazione del valore dell'impresa il sottoscritto curatore ha chiesto al Comitato dei Creditori autorizzazione alla locazione del capannone industriale e del piazzale in Gaeta (LT), via Appia km 136,500 snc, e che, previa autorizzazione della S. V. Ill.ma, dal mese di aprile 2026 l'immobile è stato concesso in locazione alla società DN Costruzioni srls per la durata di 1 anno;

tanto premesso e considerato, il sottoscritto curatore propone la cessione del compendio immobiliare costituito da opificio industriale sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), alla Contrada Piroli, con annessa palazzina uffici costituita da piano terra e piano seminterrato di mq 234, tettoia con annessi locali tecnici di mq 222, capannone industriale di mq 704 con annesso piazzale (superficie scoperta) della consistenza di mq 12.347 e la cessione separata dei beni mobili costituiti da attrezzature industriali e commerciali, mobili e macchine da ufficio, arredi vari e rimanenze di merce.

I suddetti beni immobili sono stati stimati dal geom. Carlo Agnoletti in € 480.383,60; i beni mobili sono stati stimati dalla dott.ssa Eliana Altalena in complessivi € 64.000,00.

I beni saranno ceduti a mezzo procedure competitive ai sensi dell'art. 216 CCII; le vendite e gli altri atti di liquidazione in esecuzione del programma approvato saranno effettuate dal curatore tramite procedure competitive, avvalendosi anche di soggetti specializzati ed assicurando adeguate forme di pubblicità ai fini della massima informazione e partecipazione degli interessati.

Per i beni immobili, dopo il terzo esperimento andato deserto, il prezzo potrà essere ribassato fino alla metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.



Le vendite saranno effettuate con modalità telematiche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, con pubblicazione dell'avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e dell'ordinanza di vendita, facendo ricorso anche ad ulteriori forme di pubblicità sui siti del Tribunale di Cassino ed Aste Giudiziarie.

Si precisa al riguardo che la cessione sarà completata entro 24 mesi.

LIQUIDAZIONE DEI BENI.

Di seguito vengono indicati i beni appresi alla massa con le relative modalità di liquidazione

*** LIQUIDAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

- LOTTO UNICO costituito da complesso industriale ubicato in Gaeta (LT), contrada Piroli snc, disposto su due livelli (piano terra e piano primo sotto strada), composto da capannone, uffici, alloggio del custode, tettoie varie ed impianti tecnici per la lavorazione di materiali edili, oltre area esterna di pertinenza esclusiva interamente recintata di mq 10.847 ed un ulteriore lotto di terreno esterno della superficie di mq 1.500, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gaeta (LT), foglio 1, part. 740, sub 3, zona censuaria 2, categoria D7; foglio 1, part. 740 sub 2, zona censuaria 2, cat. F1 nella seguente percentuale di proprietà [100%].

Destinazione urbanistica: dalla consultazione degli archivi della società **Edilcasa srl** è stato accertato che il compendio immobiliare è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 12 del 21.01.1981 – variante n. 58 del 07.08.1981 – certificato di abitabilità del 20.09.1980 n. 719 – autorizzazione n. 18984 del 21.01.1993 per la manutenzione straordinaria della pensilina lato nord-est – istanza di condono edilizio n. 804/B del 10.12.2004 ex legge 24.11.2003 n. 326

Prezzo Base d'asta: € 480.383,60

Offerta minima: € 360.287,70

Modalità di liquidazione: procedura competitiva da tenersi innanzi al curatore mediante vendita telematica asincrona (art.24 DM 32/2015) con primo tentativo di vendita entro settembre 2026, eventuale altro tentativo entro dicembre 2026, secondo quanto disposto all'art. 216 CCII.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli artt. 569, III comma, III periodo, 574, I comma, II periodo, 585 e 587, I comma, II periodo, del codice di procedura civile.

*** LIQUIDAZIONE DEI BENI MOBILI**

La curatela, poiché non appare conveniente porre in vendita l'azienda quale universalità di beni, intende porre in vendita i beni mobili inventariati, strutturati nei seguenti lotti secondo le indicazioni del perito stimatore:

- lotto n. 1: magazzino e materiali edili;
- lotto n. 2: impianti ed attrezzature industriali;
- lotto n. 3: mobili ed attrezzature per ufficio e per appartamento

mediante procedura competitiva da tenersi innanzi al curatore con raccolta delle offerte in busta chiusa garantendo adeguata pubblicità su siti internet specializzati.



Il prezzo base d'asta dei lotti è così definito:

- lotto 1 magazzino e materiali edili € 32.000,00;
- lotto 2 impianti ed attrezzature industriali € 29.000,00
- lotto 3 mobili ed attrezzature per ufficio e per appartamento € 3.000,00

Totale € 64.000,00

Il primo esperimento di vendita sarà effettuato entro il mese di luglio 2026; in caso di mancata vendita sono previsti successivi esperimenti bimestrali. Dopo il terzo esperimento di vendita il curatore potrà aggiudicare i lotti al miglior offerente.

Riscossione dei crediti.

Da una prima disamina non sono emerse posizioni creditorie da riscuotere.

Attività realizzate

Con contratto in data 24.03.2026, registrato a Formia (LT) al n. 000923 serie 3T, l'immobile di pertinenza della liquidazione giudiziale è stato concesso in locazione alla società **DN Costruzioni srls** con sede in Frosinone, via Adige n. 6, al canone annuale di € 19.200,00: il contratto prevede la scadenza annuale e comunque entro la vendita del bene.

Azioni giudiziali di qualunque natura.

Allo stato non paiono esservi i presupposti per azioni revocatorie o recuperatorie o risarcitorie.

Termine di inizio e di presumibile completamento dell'attività di liquidazione

Il curatore stima che le attività indicate saranno presumibilmente completate entro 24 mesi dall'approvazione del presente programma di liquidazione.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 213 CCII il curatore sottopone alla S.V. Ill.ma il presente programma di liquidazione ai fini della trasmissione al comitato dei creditori per l'approvazione.

Il sottoscritto allega alla presente:

- 1) copia della relazione estimativa beni immobili del geom. Carlo Agnoletti;
- 2) copia della relazione estimativa dei beni mobili della dott.ssa Eliana Altalena.

Cassino, 10.06.2026

Il Curatore
dott. Francesco Simeone

