

Avviso di vendita mediante procedura competitiva di beni immobili

FALLIMENTO N. 75/2018 DEL 25.09.2018– TRIBUNALE DI LATINA

Giudice delegato: Dott. Tiziana Tinessa

Curatore: Dott.ssa Carmela Mangano

Si rende noto che il **giorno 05.11.2026 alle ore 12:00** davanti al curatore del fallimento in intestazione dott.ssa Carmela Mangano, si procederà alla vendita mediante procedura competitiva del compendio immobiliare appreso all'attivo della procedura, così come da programma di liquidazione depositato in data 15.01.2019, nei modi e nei termini di seguito indicati

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

QUOTA pari ai 17/30 in piena proprietà ed ai 4/30 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili:

a) appartamento per civile abitazione, distribuito su tre piani di circa 289 mq con annessa corte pertinenziale situato in Latina – strada dell'Uccellara n. 24.

L'immobile risulta censito presso N.C.E.U del comune di Latina al foglio 108, particella 250, sub 1, Categoria A/7, rendita catastale €738,53.

b) magazzino e tettoia posto in prossimità dell'appartamento di cui al precedente punto a), sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 24; censito al N.C.E.U. del comune di Latina al foglio 108, particella 250, sub 2.

c) terreno seminativo della superficie di circa 15.000 mq, sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 24; censito al N.C.T. del comune di Latina al foglio 108, particella 164, reddito agrario €116,20.

d) terreno seminativo della superficie di circa 2.466 mq, sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 24; censito al N.C.T. del comune di Latina al foglio 108, particella 169, reddito agrario € 19,10. Il terreno, al fine del rilascio del permesso a costruire in sanatoria degli immobile insistenti sulla particella 250, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Si fa presente che l'anno di nascita dell'usufruttuaria è il 1944.

LOTTO 2

QUOTA pari ai 5/6 in piena proprietà dei seguenti beni immobili:

a) appartamento per civile abitazione, posto al piano terra circa 126 mq con annessa corte pertinenziale situato in Latina – strada dell'Uccellara n. 28.

L'immobile risulta censito presso N.C.E.U del comune di Latina al foglio 108, particella 260, sub 1, Categoria A/7, rendita catastale €335,70.

b) appartamento per civile abitazione, posto al primo e secondo piano di circa 204 mq situato in Latina – strada dell'Uccellara n. 28.

L'immobile risulta censito presso N.C.E.U del comune di Latina al foglio 108, particella 260, sub 2, Categoria A/7, rendita catastale €503,55.

c) villino ad un piano fuori terra, di circa 132 mq situato in Latina – strada dell'Uccellara n. 28. L'immobile è stato realizzato senza la necessaria autorizzazione edilizia, come meglio specificato in perizia

L'immobile risulta censito presso N.C.E.U del comune di Latina al foglio 108, particella 260, sub 3, Categoria A/7, rendita catastale €402,84.

d) capannone e tettoia posti in prossimità dell'appartamento di cui al precedente punto a), sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 28; censito al N.C.E.U. del comune di Latina al foglio 108, particella 260, sub 4. La tettoia è stata costruita in assenza della necessaria autorizzazione edilizia, come meglio specificato in perizia

e) deposito ad un piano fuori terra (ex porcile), di circa 19 mq situato in Latina – strada dell'Uccellara n. 28.

L'immobile risulta censito presso N.C.E.U del comune di Latina al foglio 108, particella 265, rendita catastale €15,49.

f) terreno della superficie di circa 11.966 mq, sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 28; censito al N.C.T. del comune di Latina al foglio 108, particella 166, reddito agrario €92,70. Il terreno è vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

g) terreno seminativo della superficie di circa 19.205 mq, sito in Latina – strada dell'Uccellara n. 28; censito al N.C.T. del comune di Latina al foglio 108, particella 163, reddito agrario € 148,78. Il terreno è vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Il tutto meglio descritto e specificato nella perizia tecnica di stima dei beni immobili redatta dell'arch. Emanuele Spagni, depositata agli atti della procedura che gli interessati sono tenuti a consultare preventivamente.

REGOLAMENTO

Condizioni di vendita

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'articolo 2922 cc, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n. 47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

La presente vendita, ex art. 107 L.F., si svolge tipicamente senza garanzie per i partecipanti e per l'aggiudicatario circa eventuali vizi dei beni e più in generale circa l'eventuale qualsivoglia difformità in fatto e/o in diritto dei beni venduti.

Eventuali adempimenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati (e meglio e più esattamente descritti) in ogni parte – ivi compresi i dati catastali, i confini che qui si intendono integralmente riportati e la destinazione urbanistica – nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di diritto e di fatto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, nell'interesse esclusivo della procedura, della mancanza di eventuali offerte migliorative che, ai sensi dell'art. 107 comma 4° L. F., dovessero pervenire al Curatore entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione di cui al comma 5° dell'art. 107 L.F.; fermo restando quanto previsto dall'art. 108 L.F. in ordine ai poteri del giudice delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

OFFERTE E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

I soggetti partecipanti dovranno predisporre le offerte in busta chiusa e sigillata intestata **“Offerta per l’acquisto beni acquisiti alla procedura fallimentare n. 75/2018 – Tribunale di Latina”**-

1. All’interno della busta dovranno essere presenti:

1.1 **l’offerta di acquisto in bollo da € 16,00**, con l’indicazione del lotto e/o dei lotti che si intende acquistare;

1.2 i documenti identificativi del soggetto che presenta l’offerta ed, in caso di società, la visura camerale (o equipollente) del soggetto offerente recante l’indicazione dei poteri di firma del sottoscrittore dell’offerta;

1.3 dichiarazione scritta con la quale l’offerente afferma di “avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni e le informazioni riportate nel presente avviso, nella perizia di stima e nei documenti ivi richiamati, nonché di avere ottenuto tutte le informazioni ed i documenti che ha richiesto al fine di valutare l’opportunità di presentare la propria offerta”;

1.4 l’offerta del prezzo, espressa in cifre e in lettere, senza correzione alcuna e recante in calce la sottoscrizione dell’offerente;

1.5 un assegno circolare non trasferibile, depositato a titolo di cauzione, d’importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato a “Fallimento n. 75/2018- Tribunale di Latina”.

2. I soggetti che intendono partecipare dovranno far pervenire la propria offerta presso lo studio del curatore fallimentare, dott.ssa Carmela Mangano, sito in Latina, via Ennio n. 3, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della data di vendita.

L’offerta deve essere presentata previo appuntamento da richiedere a mezzo mail al seguente indirizzo di posta elettronica: **mangano.studio@virgilio.it**.

3. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l’ordine di arrivo e su di esse sarà posta anche l’ora di consegna.

PREZZO BASE BENI IMMOBILI

LOTTO 1: prezzo base € 38.733,00 (trentottomilasettecentotrentatreeuro/00).

Offerta minima Lotto 1: € 29.049,00 (ventinovemilaquarantanoveeuro/00).

LOTTO 2: prezzo base € 44.033,00 (quarataquattromilatrentatreeuro/00).

Offerta minima Lotto 2: € 33.024,00 (trentatremilaventicquattroeuro/00).

Le offerte sono irrevocabili ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte si procederà a gara competitiva con offerte in rialzo minime di €1.000,00 sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla redazione di quest’avviso, è onere dell’aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all’atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali (IVA, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, bolli), così come tutte le spese, comprese quelle del Notaio, per la formalizzazione del trasferimento del compendio immobiliare e quelle successive per la

cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Latina, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le offerte non potranno essere di valore inferiore all'offerta minima (imposte escluse) prevista per la vendita, restando inteso che eventuali offerte di valore inferiore saranno ritenute non ammissibili e prive di effetto.

L'offerta deve comunque intendersi come irrevocabile ed incondizionata e verrà altresì intesa al netto delle spese e degli oneri fiscali, dell'IVA, dell'imposta di registro e di trasferimento, così come di tutte le altre spese ed oneri, siano essi diretti od indiretti, purché necessari per la formalizzazione di tutta l'operazione di acquisto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1. La gara si svolgerà il **giorno 05.11.2026 alle ore 12,00** davanti al curatore fallimentare, dott.ssa Carmela Mangano, presso lo studio della stessa sito in Latina, via Ennio n.3.
2. Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona da nominare e la persona che si presenterà dovrà dimostrare di possedere i necessari poteri.
3. Sarà preliminarmente verificato il rispetto delle condizioni soggettive ed oggettive di partecipazione e quindi data comunicazione ai presenti delle offerte validamente presentate.
4. L'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della cessione competitiva.
5. I rialzi in aumento dei rilanci rispetto al prezzo base della cessione competitiva o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore a quella sopra indicata.
6. Trascorso un minuto dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, e rispettoso di quanto previsto nel punto 5, il prezzo di vendita sarà definitivamente individuato in base all'ultima offerta in aumento.
7. Nel caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste e in assenza di successivi rilanci, il compendio immobiliare, o i singoli lotti, sarà aggiudicato all'offerta cronologicamente pervenuta per prima.
8. Entro il giorno successivo all'esito della gara, si procederà alla restituzione della cauzione prestata ai soggetti che non risulteranno aggiudicatari.

Alla vendita potrà partecipare solo l'offerente, non sono ammessi accompagnatori.

Pagamento del prezzo per i beni immobili

Il pagamento dell'intero prezzo (dedotta la cauzione che sarà trattenuta dalla procedura in conto prezzo) avverrà nella mani del curatore o con bonifico bancario, all'IBAN che sarà indicato dal curatore, entro e non oltre 60 gg dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione.

Riscosso interamente il prezzo, l'aggiudicatario sarà notiziato dal curatore del giorno, dell'ora, del luogo e del nominativo del notaio (designato dal curatore stesso) presso lo studio del quale si perfezionerà la vendita.

L'IVA, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali e tutti gli ulteriori oneri fiscali e non, nonché i costi relativi al trasferimento del compendio immobiliare o dei singoli lotti, sono a carico dell'aggiudicatario e verranno previamente comunicati a quest'ultimo e dovranno essere corrisposti al notaio.

Il compenso del notaio, anch'esso a carico dell'aggiudicatario, sarà corrisposto direttamente al notaio rogante.

In caso d'inadempimento dell'aggiudicatario ad una qualunque delle obbligazioni derivanti dall'aggiudicazione, così come indicate nel presente avviso, si decadrà da ogni diritto e tutte le somme percepite dalla procedura, e in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di danno, con riserva di richiesta degli eventuali danni ulteriori.

Successivamente alla vendita, su istanza del curatore, ai sensi dell'art. 108 comma 2, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di altro vincolo gravante sull'immobile. **La detta cancellazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Altri adempimenti conseguenti l'aggiudicazione dei beni immobili

1. L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – anche secondo le specifiche indicazioni fornite dal curatore – ai fini del trasferimento del compendio immobiliare o dei singoli lotti oggetto del presente avviso, adoperandosi per dar corso a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.
2. In particolare, e a mero titolo esemplificativo, sarà tenuto a presentarsi innanzi al notaio indicato dalla procedura per la stipula del rogito relativo alla cessione del compendio immobiliare o dei singoli lotti ed a compiere tutte le formalità richieste dalla vigente normativa.

Contatti e altre informazioni

Il presente avviso verrà:

- pubblicato integralmente sul sito www.astegjudiziarie.it;
- pubblicato integralmente sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Per maggiori informazioni rivolgersi al curatore fallimentare, dott.ssa Carmela Mangano, Tel. Mobile 340 3825528 Mail: mangano.studio@virgilio.it PEC: carmelamangano@pec.it .

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non saranno né comunicati né diffusi.

Il curatore fallimentare

Dott.ssa Carmela Mangano

Allegati:

- A. Perizia di stima beni immobili.
- B. Ordinanza di vendita