

TRIBUNALE DI LATINA

Fallimento: R.G. n. 45/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana Tinessa

Curatore: Avv. Matilde Calocero

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE  
CON PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO

L'Avv. Matilde Calocero, con studio in Latina (LT), Viale dello Statuto n.1, in qualità di curatore nominato nel Fallimento 45/2022 dichiarato dal Tribunale di Latina con sentenza del 19.07.2022,

-visto l'art.107 l.fall.,

-visto il programma di liquidazione autorizzato in data 25.01.2023,

-vista la perizia di stima redatta dal Geom. Stefano Zannella,

-vista l'autorizzazione del G.D. alla vendita,

-ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita dei beni immobili della procedura mediante procedura competitiva senza incanto

AVVISA

che il giorno **25 MARZO 2025 alle ore 11.00** procederà alla vendita presso lo studio del Curatore in Latina, Viale dello Statuto n.1, nei modi e nei termini di seguito indicati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO

**Bene n.1 - APPARTAMENTO:** Diritto di piena proprietà di appartamento sito in Latina (LT), località Borgo San Michele, Via S. di Giacomo n.22, piano 1, con una superficie catastale pari a circa mq.144, identificato in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 212, particella 52 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita €453,19.

L'appartamento è sito al piano primo di un fabbricato disposto su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato; risulta essere composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto, n.2 bagno e n.3 balconi a livello.

**Regolarità edilizia e vincoli:** Risultano opere effettuate in difformità alla concessione edilizia originaria per le quali è già stata presentata domanda di condono che deve essere definita, il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU Geom. Stefano Zannella alla quale si rinvia e che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato senza titolo

**Bene n.2 - CANTINA:** Diritto di piena proprietà di cantina sita in Latina (LT), località Borgo San Michele, Via S. di Giacomo n.22, piano S1, con una superficie catastale pari a circa mq.5, identificato in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 212, particella 52 sub 26, categoria C/2, classe 2, rendita €3,72.

La cantina è posta al piano seminterrato di un fabbricato disposto su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, con accesso dalla pubblica via.

**Regolarità edilizia e vincoli:** Risultano opere effettuate in difformità alla concessione edilizia originaria per le quali risulta già presentata domanda di condono che deve essere definita, il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU Geom. Stefano Zannella alla quale si rinvia e che

deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato senza titolo

**Prezzo base d'asta:** Euro 159.545,46 (centocinquantanovemilacinquecentoquarantacinque/46)

**Offerta minima:** Euro 119.659,10 (centodiciannovemilaseicentocinquantanove/10) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** Euro 3.200,00 (tremiladuecento/00)

### LOTTO 3

**APPARTAMENTO:** Diritto di piena proprietà di appartamento sito in Latina (LT), località Borgo Grappa, Strada Mare Ligure n.21, piano 1, e posto auto al piano T, con una superficie catastale pari a circa mq.87, identificato in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 277, particella 780 sub 11, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €227,24.

Appartamento sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza, risulta essere composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno, un balcone coperto a livello ed un posto auto.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU Geom. Stefano Zannella alla quale si rinvia e che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero

**Prezzo base d'asta:** Euro 94.350,00 (novantaquattromilatrecentocinquanta/00),

**Offerta minima:** Euro 70.762,50 (settantamilasettecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** Euro 1.900,00 (millenovecento/00)

### LOTTO 4

**SERRA:** Diritto di piena proprietà di serra sita in Latina (LT), località Borgo San Michele, Strada Migliara 43 snc, piano T, con una superficie catastale pari a circa mq.322, identificato in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 212, particella 1038, categoria C/2, classe 2, rendita €183,14.

Serra, attualmente utilizzata come locale deposito, con terreno circostante anch'esso utilizzato come deposito di materiali edili e inerti derivanti da demolizioni; si accede al cespite dalla Strada Migliara 43, si transita su un terreno privato per poi accedere al lotto di terreno con sovrastante serra/deposito; l'immobile ricade in zona H Rurale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU Geom. Stefano Zannella alla quale si rinvia e che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero

**Prezzo base d'asta:** Euro 35.625,00 (trentacinquemilaseicentoventicinque/10),

**Offerta minima:** Euro 26.718,75 (ventiseimilasettecentodiciotto/75), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 720,00 (settecentoventi/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.

### **CONDIZIONI DELLA 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.

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, altresì non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE ai sensi dell'art.571 3 co c.p.c. e deve essere presentata unicamente tramite busta chiusa.

Sulla busta dovranno essere indicati i dati di chi materialmente presenta l'offerta, il numero della procedura, la data e l'ora del deposito; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

LE OFFERTE D'ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 13,00 del giorno 24 MARZO 2025** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), presso lo studio del curatore fallimentare, Avv. Matilde Calocero, sito in Latina, Viale dello Statuto n.1, scala A, piano 3°.

L'offerta deve essere presentata previo appuntamento da richiedere a mezzo mail al seguente indirizzo di posta elettronica: matilde.calocero@libero.it.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO:**

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico, pec;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché dell'avviso di vendita;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;

-il termine di versamento del saldo prezzo, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (da intendersi il giorno di ricezione della comunicazione di conferma dell'aggiudicazione), nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento, comprese quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

-versamento della cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, tramite uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a "FALLIMENTO N. 45/2022-Tribunale di Latina".

NELLA BUSTA DOVRANNO ESSERE PRESENTI:

-l'offerta di acquisto in bollo da € 16,00;

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

-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";

-uno o più assegni circolari non trasferibili, depositati a titolo di cauzione, intestato a "Fallimento n. 45/2022- Tribunale di Latina".

L'ESAME DELLE OFFERTE e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato davanti al Curatore Fallimentare Avv. Matilde Calocero, presso lo studio della medesima in Latina, Viale dello Statuto n.1, scala A, piano 3°; le buste contenenti le offerte verranno aperte nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

LA PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI all'udienza di vendita è consentita ai soli offerenti, i quali dovranno dimostrare di possedere i necessari poteri.

Sarà preliminarmente verificato il rispetto delle condizioni soggettive ed oggettive di partecipazione e quindi data comunicazione ai presenti delle offerte validamente presentate.

VERIFICA DELLE OFFERTE DI ACQUISTO:

UNICA OFFERTA - All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Curatore, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

1.nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima e all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2.nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione.

PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE - Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si

procederà con gara tra gli offerenti sulla base del prezzo offerto più alto, nel caso (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con aggiudicazione del bene a chi avrà effettuato il rilancio più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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.

Trascorsi un minuto dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, e rispettoso di quanto previsto nel presente avviso, il prezzo di vendita sarà definitivamente individuato in base all'ultima offerta in aumento.

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.

A seguito dell'aggiudicazione si procederà alla restituzione della cauzione prestata ai soggetti agli altri offerenti.

#### AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione diverrà definitiva se entro i 10 giorni successivi non perverrà al Curatore, ai sensi dell'art.107 co.4 l.f., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, correlata da idoneo deposito cauzionale pari al 20% di quanto offerto; in questo caso, il Curatore sospenderà l'aggiudicazione e si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente con le suddette modalità, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita in favore del miglior offerente.

In mancanza di offerte migliorative e decorso il termine di cui all'art. 108 l.f. senza che siano pervenuti provvedimenti di sospensione, Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta. Nella medesima comunicazione saranno precisate le modalità per il versamento del saldo prezzo e l'invito a far pervenire tempestivamente al Curatore l'eventuale richiesta di benefici fiscali.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta che non può eccedere i novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (da intendersi il giorno di ricezione della comunicazione di conferma dell'aggiudicazione definitiva), a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO N. 45/2022 - Tribunale di Latina" ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal curatore.

Verificata la correttezza della procedura nonché l'integrale e tempestivo versamento del saldo prezzo, il Curatore comunicherà all'aggiudicatario il nome del Notaio designato dalla procedura innanzi al quale avverrà l'atto di trasferimento della proprietà degli immobili, la data e l'ora della stipula, il costo dell'atto. L'importo corrispondente dovrà essere consegnato al Notaio, in modalità da concordare con lo stesso, al più tardi nel giorno previsto per la stipula.

Le cancellazioni delle ipoteche e delle altre iscrizioni relative a diritti di prelazione, delle trascrizioni di pignoramenti e di ogni altro vincolo, saranno effettuate su ordine del Sig. G.D. ai sensi dell'art. 108 comma 2 l.f., con oneri e spese a carico della procedura.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione; altresì se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art.587 c.p.c..

**ALTRI ADEMPIMENTI CONSEGUENTI L'AGGIUDICAZIONE:**

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.

\* \* \*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata come di seguito:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
3. pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).
4. notiziare del presente Avviso – a mezzo p.e.c. – i creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Per ogni informazione rivolgersi al Curatore Fallimentare Avv. Matilde Calocero in Latina, Viale dello Statuto n.1, cellulare 3332894760 mail: [matilde.calocero@libero.it](mailto:matilde.calocero@libero.it), pec: [matilde.calocero@pec.it](mailto:matilde.calocero@pec.it).

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

Latina, 19 dicembre 2024

Il Curatore

Avv. Matilde Calocero

