

NOTAIO VINCENZO CALDERINI
Via San Francesco d'Assisi n.6 – 81024 Maddaloni

Il sottoscritto, **DOTT. VINCENZO CALDERINI**, con studio in MADDALONI (CE) alla via S. FRANCESCO D'ASSISI N. 6 – TEL 0823 – 202161 – FAX 0823 – 204649 – PEC vincenzo.calderini@postacertificata.notariato.it, Notaio iscritto al Consiglio Notarile di S. Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita dal Commissario Liquidatore, Dott. Giuseppe Sorvillo, in virtù di provvedimento prot. n. 0004434 del 13.01.2025 reso in data 13.01.2025 dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy “DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA DIVISIONE V – SCIOGLIMENTI, GESTIONI COMMISSARIALI E ALTRI PROVVEDIMENTI A EFFETTO SANZIONATORIO DEGLI ENTI COOPERATIVI”;

- letti gli atti trasmessi dal Commissario Liquidatore ed afferenti la procedura di vendita dei cespiti di proprietà della Soc. Coop. “**ERIKA 89 SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA ARL**” con sede in Caserta - C.F. 01854110614 - in scioglimento per atto d'autorità ex art. 2545-septiesdecies c.c. con D.D. del 15 giugno 1999 e successivo D.D. del 3 maggio 2021 n. 42/SAA/2021;

- vista la relazione di stima dei beni redatta dal professionista incaricato, Arch. TERESA ALOIS;

- vista la documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. acquisita e redatta dallo scrivente Notaio;

AVVISA CHE IL GIORNO
13 (TREDICI) MAGGIO 2025 ALLE ORE 15:00
SI PROCEDERÀ
ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé presso il proprio studio professionale sito in MADDALONI (CE) VIA S. FRANCESCO D'ASSISI N. 6 degli immobili in seguito descritti ed al prezzo ivi indicato.

CARTA INTESTATA NOTAIO DOTT. VINCENZO CALDERINI

Lotto	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Mq	PREZZO BASE
2	BOX AUTO	27	5008	23	24	13.200,00
3	BOX AUTO	27	5008	24	22	12.000,00
15	AREA INEDIFICATA	27	5415	-	726	7.000,00

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 19.00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Notaio delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi dinanzi al Notaio alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile di interesse e per il quale partecipa;

- l'espressa dichiarazione di ritenere l'immobile idoneo all'uso che intende farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;

- l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che all'acquirente competeranno, altresì, tutti gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "ERIKA 89 SOCIETA' COOPERATIVA"** per un importo pari al 40% (quaranta per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara. Il predetto importo infruttifero di interessi andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta;**

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO l'offerta sarà accolta salvo che il notaio delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- a gara - mediante rilanci verbali - sulla base della offerta **più alta** con aggiudicazione in favore del **maggiore offerente** anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; in caso di gara tra gli offerenti **il rilancio minimo è fissato in una percentuale pari al 5% dell'offerta più alta pervenuta** e, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede a una gara al rialzo con aggiudicazione definitiva al migliore offerente ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c. nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la busta.

Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a depositare presso lo studio del Notaio delegato entro e non oltre il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione:

- il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata;
- il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo del 5% già versato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi del Notaio delegato e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di **distinti** assegni circolari non trasferibili intestati a "ERIKA 89 SOCIETA' COOPERATIVA". In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Si precisa, inoltre, che i partecipanti alla gara dovranno espressamente dichiarare di conoscere e accettare il bene immobile per il quale hanno partecipato che sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Essi, infatti, dovranno dichiarare di ritenerlo idoneo all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

La presente vendita deve intendersi quale vendita forzata e, pertanto, 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla proponente, 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.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita e al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario il quale, tuttavia, potrà dispensare il Notaio delegato dai relativi adempimenti.**

Ogni onere, anche fiscale, derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara stessa e, contestualmente, ove non avvenuto in precedenza, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita e i relativi oneri, tutti, di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c. comma 1 almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima, **sul sito internet sito specializzato www.astegiudiziarie.it**;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto sul **"Corriere del Mezzogiorno"** - edizione domenicale.

Qualsiasi altra informazione e/o documentazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Notaio delegato, dott. Vincenzo Calderini e/o presso il Commissario Liquidatore, dott. Giuseppe Sorvillo (Tel: 081/18708663 - PEC: giuseppe.sorvillo@commercialistinapolinord.it).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Commissario Liquidatore, **dott. Giuseppe Sorvillo**, (tel. 081.18708663 - 347-0973236), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO DUE

OGGETTO

CARTA INTESTATA NOTAIO DOTT. VINCENZO CALDERINI

Piena ed intera proprietà di Box auto, Fg.27, part. 5008, sub.23, cat. C/6, classe 6, cons. 24 mq, rendita cat. 76,85, sito in Caserta (CE), alla Via Niccolini n. 38.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 13.200,00

LOTTO TRE

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di Box auto, Fg.27, part. 5008, sub.24, cat. C/6, classe 6, cons. 22 mq, rendita cat. 70,44, sito in Caserta (CE), alla Via Niccolini n. 38.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 12.000,00

LOTTO QUINDICI

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di AREA INEDIFICATA, Fg.27, part. 5415, cat. Ente Urbano, cons. 726 mq, sito in Caserta (CE), alla Via Niccolini n. 38.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 7.000,00

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, il professionista incaricato alla stima, Arch. Teresa Alois, riferisce che:

- Gli immobili stimati sono stati oggetto di condono edilizio perché edificati in difformità alle prescrizioni della C.E. N. 306.92. Ultimamente, in data 01.08.2024 prot. 77799 è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n. 3317/24 che, mediante istanza di riesame ed integrazione della richiesta in sanatoria presentata in data 01.03.1995 prot. 7602 ai sensi della legge 742/94 ha permesso la conclusione dell'iter amministrativo iniziato nel 1995 rendendo così gli immobili legittimi sotto l'aspetto tecnico-urbanistico.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Ogni immobile, infine, risulta meglio identificato e descritto nella relazione del professionista incaricato della stima, Arch. Teresa Alois, alla quale si rinvia integralmente per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

File firmato digitalmente dal Notaio Vincenzo Calderini