

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- III SEZIONE - FALLIMENTARE -
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato **dr. Giovanni De Angelis**, con studio in Caserta alla Via G. Marconi n.53, Parco Allodola, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta, delegato alle operazioni di vendita, ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. c.p.c., dal Giudice Delegato Dr.ssa Rita Di Salvo;

- letti gli atti della **procedura fallimentare n.32/2011** [REDACTED], giusta sentenza del 28.03.2011 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trascritta in data 30.01.2013 ai nn.3791/2894;
- letto il provvedimento del 31.10.2022;
- letto il provvedimento del 04.01.2024;
- letto il provvedimento del 07.06.2024;
- vista la relazione di stima dei beni in atti;
- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla Curatela;
- letti gli artt. 105 e ss L.F., artt. 569 e ss. C.P.C.;

A V V I S A

che il giorno **2 SETTEMBRE 2025** alle ore **10:00** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé, **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere**, nella stanza normalmente adibita alle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili di seguito descritti ed al prezzo base in calce indicato. Le offerte dovranno essere depositate **presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria C.V. - Terza Sezione Civile**, in Santa Maria Capua Vetere **esclusivamente dal lunedì al venerdì, dalle ore 11.00 alle ore 12.00. entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

-complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-la dichiarazione di residenza ovvero la elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tali indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

-il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

-indicazione del tempo e delle modalità del pagamento; in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di novanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

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

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o, a norma dell'art.579 c.p.c., secondo e terzo comma, a mezzo di mandatario iscritto all'albo degli avvocati, giusta procura notarile, entro le **ore 12,00** 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 professionista 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 alla udienza 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'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO** indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, e del termine per il versamento

del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di S. Maria C.V. – fallimento 32/2011"** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, nella misura pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, l'offerta è inefficace.

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

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE

Le offerte saranno aperte lo stesso giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti, del curatore e dei creditori iscritti.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato; in ogni caso il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno all'aggiudicazione.

Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato, il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; in ogni caso il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno all'aggiudicazione.

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, non ritenendosi applicabile alla fattispecie fallimentare quella relativa ad eventuale istanza di assegnazione, il professionista delegato procederà alla vendita al migliore offerente oppure, nel caso di offerta dello stesso valore, si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione versata, termine indicato nel pagamento, ogni altro eventuale elemento indicato nell'offerta stessa; in ogni caso il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno all'aggiudicazione.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI
AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in ovvero **entro 120 giorni dalla aggiudicazione definitiva**.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di S. Maria C. V. Fallimento n.32/2011"** per un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato verserà le somme sul conto della procedura a sé intestato quale professionista delegato alla vendita e ne darà pronta notizia al Giudice Delegato ed al curatore trasmettendo la relativa documentazione in copia e l'estratto conto.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari da eseguirsi secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo **www.tribunalesantamariacapuavetere.it e www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: **"IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c..
4. Pubblicazione con il sistema **Rete Aste Real Estate** sui siti internet **www.casa.it e idealista.it** almeno 40 giorni prima della data;

CONDIZIONI GENERALI DI 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. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni **saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura**; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato, **sono a carico dell'aggiudicatario**; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto qui e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge. Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, dr. Mario Pavone** (tel./fax 0823.351536), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. C.P.C. saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO SECONDO (Lotti 2A e 2E in perizia)

Diritti pari a 2/33 di proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato ubicato in **San Cipriano D'Aversa** alla Via B. Croce n.10. E' composta al piano terra da un deposito mentre il primo piano è costituito da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi.

Diritti pari a 2/33 di proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato ubicato in **San Cipriano D'Aversa** alla Via B. Croce n.10. E' articolata su tre livelli ed composta al piano terra da un cortile pavimentato ad uso esclusivo, ripostiglio e corpo scala di collegamento al piano superiore; il primo piano è costituito da ampio soggiorno, scala di collegamento, cucina-pranzo, bagno e balcone; il secondo piano è composto da camera da letto con bagno, cabina armadio, due camere da letto, altro bagno e ripostiglio.

CONFINI:

Confina a nord e a sud con strade private, ad est e ad ovest con beni di proprietà aliena, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

Risultano riportati in **Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 761, sub.3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 475,14, via Benedetto Croce n.10, piano T-1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il responsabile del procedimento del settore urbanistica del comune di San Cipriano ha dichiarato che non risultano essere state presentate e/o rilasciate licenza edilizia, concessione edilizia, autorizzazione edilizia, permesso a costruire in sanatoria, D.I.A., concessione edilizia in sanatoria né risultano emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Riferisce altresì l'esperto stimatore che: a) il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita ricade in zona A-Conservazione; b) non corrisponde alla consistenza catastale; c) l'unità immobiliare è attualmente suddivisa in due unità immobiliari distinte.

Riferisce infine l'esperto stimatore che la zona su cui ricade l'immobile oggetto di vendita è sottoposta a vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

SERVITÙ E PERTINENZE:

L'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.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava occupato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 4.296,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 3.222,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti redatta dall'Ing. Giancarlo D'Aco, consultabile dagli offerenti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Caserta, 8 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Dr. Giovanni De Angelis

