

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA SODANO

CURATORE: AVV. AUGUSTO IMONDI

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DEL 14.11.2025**CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE****PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN SANT'AGATA DEI GOTI (BN)**

Il Curatore del Fallimento Edil Atellana Soc. Coop. -procedura n. 41/15 presso il Tribunale di S. Maria C.V.-
Avv. Augusto Imondi,

PREMESSO:

= che il G.D., con provvedimento del 22.04.2025, ha autorizzato la procedura di vendita competitiva, ponendo a base d'asta il valore di stima ribassato,

VISTI

- il Programma di Liquidazione approvato con decreto del G.D. del 07.03.2019;
- la relazione di stima degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare dell'Arch. Fusco del 30.08.2024 (**Allegato 1**);
- le certificazioni ipocatastali del Notaio Pasquale Liotti del 21.10.2014 (**Allegato 2**) e del Notaio Paolo Provitera del 22.11.2024 (**Allegato 3**);
- il provvedimento del G.D. del 22.04.2025, con il quale è stata autorizzata la presente procedura per la vendita competitiva (**Allegato 4**).

INVITA

tutti gli interessati, a far pervenire **offerte irrevocabili cauzionate** per l'acquisto degli immobili ubicati in Sant'Agata De' Goti (BN), Contrada Santa Maria Scozzese, con accesso dalla SP 33 che collega il Comune di Sant'Agata De' Goti al Comune di Durazzano, di seguito descritti:

LOTTO UNICO

a) Beni immobili, di proprietà della Edil Atellana Soc. Coop. di Produzione e Lavoro a r.l., costituiti da n. 3 fabbricati e terreni circostanti (contrassegnati da n. 6 particelle), precisamente:

1. FABBRICATO RURALE - Foglio 46, p.lla 932;
2. ALBERGO - Foglio 46, p.lla 607, sub 4;
3. CABINA ENEL - Foglio 46, p.lla 1053.
4. BOSCO CEDUO - Foglio 46, p.lla 167, Sup. 7.670 mq;
5. BOSCO ALTO - Foglio 46, p.lla 169, Sup. 840 mq;
6. SEMINATIVO ARBORATO - Foglio 46, p.lla 624, Sup. 14 mq;
Foglio 46, p.lla 933, Sup. 13.144 mq;
Foglio 46, p.lla 1063, Sup. 2.087 mq;
7. ULIVETO - Foglio 46, p.lla 935, Sup. 6.115 mq.

Per i fabbricati sono state riscontrate difformità sia urbanistiche che catastali e, ai fini della stima, sono stati decurtati i costi stimati per la regolarizzazione/ripristino.

Il valore dei beni immobili innanzi elencati, al netto delle dovute decurtazioni, è stato determinato dal perito in **€ 656.000,00 in c.t. (EURO seicentocinquantaseimila,00).**

Stato occupativo: libero

b) beni mobili sono rappresentati da elementi di arredo come tavoli e sedie, letti e comodini, nonché attrezzature impiantistiche e varie per la ristorazione, ecc., descritti nella perizia di stima dell'Arch. Fabrizio Fusco (allegata).

Il valore dei beni mobili innanzi elencati è stato determinato dal perito in **€ 9.000,00 (EURO novemila,00).**

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificato e valutato dall'esperto Arch. Fabrizio Fusco nella relazione del 3.09.2024, con ogni servitù attiva e passiva inerente.

La vendita avviene a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli 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 o 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.

E' facoltà degli organi della procedura, in qualunque momento, sospendere la vendita nell'ipotesi in cui dovessero essere rilevate eventuali incongruenze nella titolarità dei beni, senza che ciò possa dar luogo a responsabilità alcuna; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche quandanche non citate in perizia.

MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1. Prezzo

Il lotto viene posto in vendita al **PREZZO BASE RIBASSATO COMPLESSIVO di € 532.000,00 (Euro Cinquecentotrentaduemila/00).**

2. Cauzione

La cauzione dovrà essere pari almeno al 15% del prezzo base fissato e dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Edil Atellana presso la B.C.C. San Vincenzo de' Paoli di Casagiove **IBAN: IT45R0898714900000000600971, con causale "Fall. Edil Atellana- cauzione vendita beni immobili e mobili (arredi) in Sant'Agata dei Goti"** prima della presentazione della offerta.

3. Offerte

Le offerte di acquisto, costituenti a tutti gli effetti **proposte irrevocabili ex art. 1329 c.c. per un periodo di giorni 150 dalla presentazione, dovranno essere formalizzate e depositate, entro le ore 12:00 del giorno 13.11.2025** presso lo studio del Curatore **Avv. Augusto Imondi in Caserta alla Via F. Turati n. 55, in busta chiusa contenente la sola dicitura "Fall. Edil Atellana Soc. Coop. offerta per la vendita competitiva dei beni immobili e mobili (arredi) in Sant'Agata dei Goti – Lotto Unico".**

Il Curatore o suoi delegati provvederanno ad apporre un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante.

Ogni diversa forma di offerta non sarà considerata valida ai fini della procedura di vendita.

4. Modalità di presentazione delle offerte

L'offerente dovrà predisporre una busta chiusa per ciascun lotto ed inserire nella stessa:

- a) l'offerta irrevocabile di acquisto, con indicazione del Fallimento procedente, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale, nonché della residenza, ovvero se trattasi di società, della denominazione o della ragione sociale, della sede legale e della partita iva, il numero di telefono, l'indirizzo PEC (o e-mail), ai quali si intendono ricevere le comunicazioni;
- b) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni.
- c) **il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25 % rispetto al prezzo base previsto (ovvero ad € 399.000,00);**
- d) la dichiarazione espressa di accettazione degli immobili e dei mobili posti in vendita, come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica allegata, con rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- e) la fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o la visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante ed il suo documento di identità per le persone giuridiche;
- f) la copia della **contabile relativa al versamento mediante bonifico bancario della cauzione di cui al punto 2 che precede (pari almeno al 15% del prezzo di riferimento del lotto per cui si concorre);**

5. Partecipazione alla procedura di vendita

Ogni interessato è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni personalmente od a mezzo mandatario munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Per i procuratori legali valgono le disposizioni di cui agli artt. 579 comma III e 583 c.p.c.: in tal caso il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà comunicare al Curatore, a mezzo PEC, entro 3 gg dall'aggiudicazione provvisoria, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

Saranno in ogni caso escluse dalla procedura eventuali offerte sottoposte a termini o condizioni.

6. Apertura delle buste

Le buste saranno aperte il giorno 14.11.2025 alle ore 10:00 dal Curatore Avv. Augusto Imondi presso il proprio studio in Caserta alla Via F. Turati n. 55, alla presenza degli offerenti, ove comparsi:

- a) qualora risulti pervenuta, per il lotto scrutinato, un'unica offerta valida ed efficace, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria, anche in assenza dell'offerente; in ogni caso il Curatore riferirà al G.D. che deciderà insindacabilmente se dar luogo o meno all'aggiudicazione definitiva.
- b) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide ed efficaci, di cui una soltanto pari o superiore al prezzo base, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria in favore di quest'ultima, anche in assenza dell'offerente;
- c) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide ed efficaci di valore pari o superiore al prezzo base, si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità di cui al punto che segue (non verranno in tal caso considerate eventuali offerte inferiori al prezzo base);
- d) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide ed efficaci tutte di valore inferiore al prezzo base, si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità di cui al punto che segue.

7. Gara tra gli offerenti

Nelle ipotesi di cui ai punti **6.c** e **6.d** che precedono, il Curatore procederà, seduta stante, ad una gara tra gli offerenti secondo le seguenti modalità:

- verrà assunta, quale prezzo base, la migliore offerta pervenuta;
- il Curatore inviterà, dunque, gli aventi titolo ad effettuare rilanci in aumento per l'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) o multiplo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00), entro il termine massimo di 60 secondi, e così di seguito;
- al termine della gara i beni verranno aggiudicati in via provvisoria a chi sarà risultato il migliore offerente in aumento.

8. Aggiudicazione definitiva

Una volta determinata l'aggiudicazione provvisoria, il Curatore, a norma dell'art. 107 comma IV L.F., potrà sospendere la vendita qualora pervenga, **entro gg. 8**, anche a mezzo posta certificata (all'indirizzo della procedura ***f41.2015santamariacapuavetere@pecfallimenti.it***), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo già offerto.

Il Curatore procederà, successivamente, a norma dell'art. 107 comma V L.F., a relazionare al G.D.; quest'ultimo, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, potrà eventualmente esercitare le prerogative di cui all'art. 108 L.F. oppure disporre l'aggiudicazione definitiva.

9. Termini per il versamento del saldo del prezzo

Il saldo del prezzo per l'acquisto del lotto dovrà essere versato al Fallimento entro gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva nei confronti dell'avente diritto, che il Curatore invierà alla PEC da questi indicata.

L'atto pubblico di trasferimento verrà rogato dal Notaio Paolo Provitera di Caserta.

Le spese della vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, e competenze del notaio

ecc.) e i connessi oneri fiscali, saranno a carico esclusivo dell'acquirente, così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del reverse charge, l'acquirente sarà tenuto a versare l'imposta unitamente al saldo del prezzo.

Per i compensi del notaio verranno considerati i parametri predefiniti di cui al prospetto allegato (sub. 5).
Per tutto quanto non previsto varranno le norme di legge.

10. Condizioni di vendita

- La vendita è a corpo e non a misura;
- la vendita si estende, oltre che ai beni, che verranno trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, anche alle eventuali accessioni, pertinenze e servitù;
- la vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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'acquirente si impegna a rendere indenne la curatela dalle spese di rimozione di ogni eventuale bene si trovi ivi sussistente provvedendo altresì ad ogni bonifica e spesa che si dovesse rendere necessaria.
- l'acquirente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione, intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c. ed anche relativamente al regime urbanistico edificatorio vigente al momento della vendita eventualmente difforme da quello di perizia.
- Quallsivoglia onere fiscale resterà a carico dell'aggiudicatario.

11. Visita ai beni in vendita

Ogni interessato potrà prenotare una visita degli immobili prendendo contatti con il Curatore (nei giorni dal lunedì al venerdì), al numero di telefono 0823.355246 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

12. Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per presentare offerte:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet: www.tribunale.santamariacapuavetere.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it;
- c) sul sito della procedura www.fallimentoedilatellana.it, laddove saranno disponibili anche: la perizia estimativa; le certificazioni notarili; l'autorizzazione alla vendita del G.D; il prospetto per il computo dei compensi del notaio.

La pubblicazione sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e riporterà sintetiche

informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del suo recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze; notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore.

La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti ed ammessi al passivo che non avessero ancora ricevuto il pagamento in sede di riparto parziale.

Della prova della pubblicità, sarà fatto carico alla Curatela fallimentare che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari.

CASERTA li 22.09.2025

IL CURATORE