

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

Il Curatore Fallimentare, **dott. Luca Lonardo** con studio in Teano (CE) al viale Santa Reparata n. 2;

- letti gli atti della **procedura fallimentare n. 59/2006** [REDACTED], giusta sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 12/06/2006;
- vista la relazione di stima dei beni in atti redatta dall'Arch. Antonia Giovenale;
- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla Curatela;
- vista la procura speciale a vendere rilasciata al Curatore Fallimentare dalla sig.ra [REDACTED], comproprietaria della quota pari ad $\frac{1}{2}$ di p.p. sul bene oggetto di vendita;
- visto il provvedimento del G.D. dott.ssa Castaldo del 02.02.2026;
- letti gli artt. 105 e ss L.F., artt. 569 e ss. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
14 MAGGIO 2026 alle ore 12:00**

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo in calce descritti.

CONDIZIONI DELLA

VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 13 MAGGIO 2026.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella

forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Fallimento 59/2006 Picciuolo s.a.s. ed avente il seguente IBAN:

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;**

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

- a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà ritenuta inammissibile.

IN CASO DI PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO:** La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 2.000,00. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA:** La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine TRASCORSE 24 ORE dal suo inizio.

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor

termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.

L'offerta migliorativa dovrà pervenire entro il termine fissato all'indirizzo pec luca.lonardo@commercialisticaserta.it con l'allegazione dei documenti necessari per la partecipazione alla gara, come sopra indicati; la cauzione, pari al 10% dell'offerta migliorativa, dovrà, nello stesso termine, essere effettuata a mezzo bonifico bancario al seguente IBAN IT 59 S 05385 75040 CC 1470005428

In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) e le modalità di partecipazione verranno comunicate ai partecipanti a mezzo pec.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento relativo al saldo prezzo potrà essere effettuato nei modi seguenti:
- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante bonifico bancario o assegni deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di S. Maria C. V. Fallimento 59/2006 Picciuolo s.a.s..

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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 risolta 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 ecc. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno **cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; tutti gli oneri anche fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'atto di trasferimento e della**

procedura di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., in mancanza dei presupposti della esenzione oppure non dovesse trovare applicazione il meccanismo del *reverse charge*, la parte è tenuta a versarla improrogabilmente unitamente al saldo prezzo entro novanta giorni dall'aggiudicazione.

Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato emetterà il decreto di trasferimento immobili, contenente l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile purchè sia consentita dalla legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;

2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima e su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it ;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per il Fallimento alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della proponente a qualsiasi titolo.

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, dott. Luca Lonardo**, con studio in Teano (CE) alla via Santa Reparata n. 2 (pec: luca.lonardo@commercialisticaserta.it).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **villino** con pertinenziale spazio scoperto e diritto di parcheggio di due posti auto, sito nel Comune di **Palau (SS)** in località Vecchio Marino n. 3, abitazione H4. Si compone di soggiorno/cucina, due camere, due bagni e disimpegno; fruisce di un porticato a Nord e di una tettoia a Sud, nonché di un deposito esterno.

CONFINI

L'immobile confina a Nord, Sud e Ovest con area comune sub 1, e con il villino p.lla 2295 sub 26 ad Est, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Palau (SS) con i seguenti riferimenti:

- foglio 6, particella 2295 sub 25, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita € 852,15, via del Vecchio Marino n. 48-52-54, piano T, [REDACTED]

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che il cespite oggetto di vendita è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 1/94 e Variante in Sanatoria n. 19/97, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno di una tettoia a Sud, che dovrà essere rimossa.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine al porticato, alle tettoie e al deposito esterno.

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.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 272.250,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 204.187,00

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

Le spese di trasferimento, ivi compresi tutti i compensi dovuti al professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario.

Teano, li 2 febbraio 2026

Il Curatore Fallimentare

Dott. Luca Lonardo



