

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio, con studio in S. Maria C.V. alla via Mascagni n. 5, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Provincia di Caserta, delegato alle operazioni di vendita ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. C.P.C.;

vista l'ordinanza di delega del G.D. Dott.ssa Ilaria Grimaldi del 29/03/13 depositata in Cancelleria il 04/04/13, ex artt. 105-108 L.F. e 569 e ss. c.p.c.;

visto il provvedimento integrativo del G.D. Dott.ssa V. Castaldo del 20/07/19 ed il provvedimento del G.D. Dott.ssa M. Sodano del 18/01/2025;

vista la relazione di stima dei beni di cui all'ordinanza di vendita;

letti gli atti del fallimento n. **7455/96** e gli artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. C.P.C.;

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 10,30**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere alla Albana 73, nella sala adibita alle vendite delegate ai professionisti, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 C.P.C. dovranno pervenire, **a pena di inefficacia** in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio sito **in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte, onde verificarne la regolarità.

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 essere anche 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 apposto su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda**

busta, anche essa sigillata e **contenete 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:

✓ **Generalità complete 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 si trovi 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, ed 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;

✓ **dichiarazione di residenza**, ovvero elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria C.V. da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. att. C.P.C.);

✓ **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo appresso indicato 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 (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), o mediante deposito sul conto intestato al Professionista Delegato, consegnando altresì il documento comprovante l'avvenuto versamento;

✓ **dati identificativi del bene (LOTTO)** per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

✓ **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.

In caso di partecipazione alla vendita per più lotti, è necessario presentare una offerta per ciascun lotto.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, C.P.C., **in regola con l'imposta di bollo**, con le seguenti modalità alternative:

1. **mediante deposito**, nel luogo e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; **nella busta** dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato per una somma complessiva pari al **30% del prezzo base**, di cui il **10 % a titolo di cauzione** ed il **20% a titolo di fondo spese** (salvo l'eventuale integrazione, se necessario); nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 C.P.C.); l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già giunto presso lo studio del Professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa;

2. **mediante accredito**, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato al Professionista Delegato acceso presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata - filiale di S. Maria C.V. - codice **IBAN: IT 17 1054 2475 0430 0000 1002 239**, per una somma complessiva pari al **30% del prezzo base**, di cui il **10 % a titolo di cauzione** ed il **20% a titolo di fondo spese** (salvo l'eventuale integrazione, se necessario), e mediante comunicazione all'indirizzo PEC del Professionista Delegato mariapina.iorio@commercialisticserta.it di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del

termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto (art. 173 quinquies disp. att. C.P.C.);

Se l'offerente non presta la cauzione con le modalità sopra indicate in una misura pari almeno al decimo (10%) del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, C.P.C.).

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

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 C.P.C., del curatore e dei creditori iscritti.

a) **Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace**, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.

b) **Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato**, il Professionista Delegato deve riferirne al Giudice Delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

c) **Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci**, il medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e verrà tenuta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 C.P.C., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione.

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il Professionista Delegato ne riferisce al Giudice Delegato.

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale ultimo caso, la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura (art. 580 C.P.C.).

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO
A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE**



In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, **entro il termine massimo di novanta giorni**, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto suindicato intestato al Professionista Delegato, consegnando altresì il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 C.P.C.), o a mezzo deposito presso lo studio del Professionista Delegato di assegni circolari intestati alla procedura.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il Professionista Delegato deve darne immediata notizia al Giudice Delegato, trasmettendogli il fascicolo.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- ✓ La vendita si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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, riconoscibili 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 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 sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Professionista Delegato ex art. 169 bis disp. att. C.P.C. e liquidati dal Giudice Delegato a norma dell'art. 179 bis disp. att. C.P.C., sono a carico dell'aggiudicatario (nella misura di legge). Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, sono resi pubblici almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto (artt. 490, 570 e 591 bis comma terzo C.P.C.) nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali mediante i seguenti adempimenti:

1. **inserimento**, unitamente alla perizia di stima **sul sito internet del Tribunale www.tribunalesantamariacapuavetere.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP www.pvp.giustizia.it e sul sito www.astegiudiziarie.it**;

2. **Pubblicazione** per estratto, a cura del Professionista Delegato, **sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno edizione di Caserta**;

3. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima sul sito www.astegiudiziarie.it sul sito internet del Tribunale e del predetto quotidiano dedicato alle aste giudiziarie;

4. **Notifica** di un estratto dell'ordinanza di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per il tramite del curatore fallimentare, **Avv. Valeria Schioppa** (Tel. 3384349001), il quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, consentire lettura della perizia di stima, fornendone

copia a spese dell'interessato, illustrare la possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Tutte le attività a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C., saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio e presso il Tribunale Civile di S. Maria C.V. alla via Albana 73 nella sala adibita alle udienze per le vendite immobiliari delegate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Descrizione : Piena ed intera proprietà di terreno edificabile, di superficie catastale complessiva di ettari zero, are ventiquattro e centiare novantaquattro (Ha 0.24.94), sito in Aversa (CE), contrada Starza di Mezzo.

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : il terreno in vendita, nel suo insieme in quanto costituisce corpo unico, **confina** a Nord con le particelle nn. 654 e 659; ad Est con le particelle nn. 659, 5291 e 5236; a Sud con le particelle nn. 593 e 5127; ad Ovest con le particelle nn. 593, 646 e 647.

Dati catastali : i terreni sono riportati in Catasto Terreni del Comune di Aversa (CE) al

— **Fl. 6, p.lla 5050** (già 94/bo), Sup. 0.17.13, qualità seminativo arboreo 1, R.D. 48,66, R.A. 19,91

e

— **Fl. 6, p.lla 5129** (già 94/bu), Sup. 0.07.81, qualità seminativo arboreo 1, R.D. 22,18, R.A. 9,08.

Conformità urbanistica e catastale – zona : l'esperto stimatore riferisce che secondo il piano regolatore Generale, i terreni hanno le destinazioni di seguito riportate.

— **P.lla 5050**: parte zona G-(VP-IB) parte viabilità di progetto (circa 1.150 mq. edificabile, circa 563 mq. viabilità di progetto), Zone destinate ai servizi di interesse urbano art. 56 delle Norme tecniche di attuazione; tale particella rientra altresì nel PEEP approvato con destinazione edilizia scolastica.

— **P.lla 5129**: parte viabilità di progetto (circa 336 mq.), e parte zona B2 Zone edificabili o in corso di edificazione (circa 445 mq.) in attuazione del PEEP vigente art. 39 n.t.a. P.R.G. vigente;

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 47/85 e successive modificazioni e

integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Stato di occupazione : Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 174.023,00 (centosettantaquattromilaventitre/00)

OFFERTA MINIMA

€ 130.518,00 (centotrentamilacinquecentodiciotto/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore Dott. Rocco Romagnoli, in atti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, nonché la relativa situazione catastale e urbanistica.

LOTTO 2

Descrizione : Piena ed intera proprietà di terreno agricolo, di superficie catastale complessiva di ettari 0, are trenta e centiare zero (Ha 0,30.00), sito in Cellole (CE).

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : il terreno in vendita, nel suo insieme in quanto costituisce corpo unico, **confina** a Nord con le particelle nn. 1519,178 e 1501; ad Est con la particella n. 132; a Sud con le particelle nn. 1504,1528,1527 e 1526; ad Ovest con la particella n. 1518.

Dati catastali : i terreni sono riportati in Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca (CE) al — **-Fl. 197, p.lla 1525** (già 180g e 177h), Sup. 0.20.20, qualità seminativo III, R.D. 20,86, R.A. 10,43;

— **-Fl. 197, p.lla 1503**, (già 132c) Sup. 0.09.80, qualità seminativo III, R.D.10,12, R.A. 5,06

Conformità urbanistica e catastale – zona : l'esperto stimatore riferisce che secondo il piano regolatore Generale, i terreni ricadono in zona Agricola E destinata alla coltivazione e alle attività agricole e zootecniche. In tali luoghi sono consentite solo costruzioni ed impianti per l'esercizio della azienda agricola e zootecnica, per l'industria agraria ed estrattiva, cave, nonché per l'abitazione dei coltivatori che documentino tale attività con le prescrizioni come da certificato allegato. Il suolo, però, rientra nella zona interessata: 1) dai provvedimenti adottati a norma dell'art. 1 quinquies del D.L. 312/85 convertito in Legge n. 431 del 08/08/85; 2) dalle disposizioni di cui al

D. Lgs. N. 490 del 29/10/1990; 3) dal D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 per i quali, ai fini della salvaguardia dei valori del paesaggio, e fino ad approvazione, da parte della Regione, dei Patti Territoriali Paesaggistici, non è concessa alcuna autorizzazione all'edificazione fermo restando le esclusioni degli interventi previsti all'art. 149 del richiamato D. Lgs. 42 del 22/01/2004.

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 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Stato di occupazione : Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 11.074,00 (undicimilasettantaquattro/00)

OFFERTA MINIMA

€ 8.306,00 (ottomilatrecentosei/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore Dott. Rocco Romagnoli, in atti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, nonché la relativa situazione catastale e urbanistica.

La relazione tecnica deve essere consultata dall'acquirente, il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta.

I prezzi dei lotti sono al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni.

L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario per il versamento del prezzo presso gli Istituti di Credito disponibili all'operazione, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

S. Maria C. V., 08 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Dr. M. Pina Iorio

