

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**III SEZIONE CIVILE - CRISI D'IMPRESA**

**Liquidazione Giudiziale n. 37 anno 2024**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Simona Di Rauso**

**Curatore: Dott. Giorgio Esposito**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Giorgio Esposito, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli al n. 6936A, C.F. SPSGRG93S20G568M, PEC: giorgio.esposito2@odcecnapoli.it, con studio in Napoli alla via Tito Livio n. 3 nominato Curatore della procedura indicata in epigrafe,

**RENDE NOTO**

che, in conformità e in esecuzione del Programma di Liquidazione depositato in data 12.11.2024, approvato in data 12.12.2024, ai sensi dell'art. 216 CCII, dichiara di porre in vendita il compendio immobiliare descritto nella perizia redatta dall'arch. Bruno Silvestro in atti e alla quale si fa espresso rinvio,

**AVVISA**

Che il **giorno 14/07/2026 ore 11,00** il Curatore procederà alla **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona delle seguenti unità immobiliari:**

**Lotto Unico – Piena ed Intera Proprietà 1/1**

- Immobile sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al viale Eugenio Della Valle n.60 piano Seminterrato censito al Catasto Fabbricati al **foglio 5 particella 5320 sub 119, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).**

Il “**LOTTO UNICO**” è costituito da un compendio immobiliare destinato ad Autorimessa/deposito sito in un fabbricato di epoca moderna, dotato di piano seminterrato, piano terra e di cinque piani fuori terra, con scala A e B ed ascensori; la tipologia costruttiva dell'intero fabbricato è di tipo residenziale con locali commerciali al piano strada.

Il lotto Unico è costituito da un locale ad uso deposito/autorimessa sito al piano seminterrato del vano scala “A”, ubicato a Santa Maria Capua Vetere in via Eugenio Della Valle Snc, con superficie coperta di 440,35 mq. lordi, di cui 401,60 mq. netti, ed altezza di 3 mt.

- Ambiente unico, con n.2 accessi da due vani filtro, dotato di finestroni alti “a nastro” prospicienti sul cortile lato anteriore e sui due laterali, con superficie netta di mq.388,10;

- Vano filtro n.1, con varco di accesso dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.7,45;
- Vano filtro n.2, con doppio varco di accesso, uno dal vano scale e l'altro dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.6,05

Le pavimentazioni dei locali sono in battuto di cemento; i varchi di accesso sono dotati di porte in ferro con maniglioni antipanico ed apertura verso l'esterno per garantire l'uscita di sicurezza. Si arriva ai locali sia dall'interno del palazzo che attraverso il vialetto carrabile.

#### CONFINI

L'immobile confina a NORD altra U.I.U. (unità immobiliare urbana); ad EST con il viale carrabile condominiale; a SUD con la rampa di accesso condominiale e ad OVEST con il cortile condominiale

Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Bruno Silvestro.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che lo stato dei luoghi attuale dei locali non è conforme alla planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 15/11/2007, nello specifico:

- i due varchi di accesso sono stati spostati ed è stato aggiunto un terzo varco di accesso dal vano scale attiguo ad uno dei due;
- in corrispondenza dei due varchi di accesso, sono stati realizzati due vani, che fungono da filtro per l'accesso diretto al locale.

Lo stato dei luoghi originario del fabbricato condominiale, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti:

1. concessione edilizia n.32 rilasciata dal comune di Santa Maria Capua Vetere il 27/02/2003;
2. certificato di agibilità rilasciato dal comune di SMCV il 16/04/2007.

Il locale deposito, originariamente censito al sub 68 (cat. F/3) poi al sub 106 (cat.F/3) ed infine al sub 1199 (cat. C/2), nella sua configurazione attuale presenta, come detto, una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale.

**Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con presentazione di planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi attuale e pagamento di diritti catastali.**

**Inoltre, per poter ottenere la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una pratica “CILA in sanatoria” per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di Oblazione e diritti di segreteria ed istruttoria.**

I costi da sostenere per sanare le difformità riscontrate sono stati quantificati e decurtati dal valore di stima dei beni oggetto di vendita.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore arch. Bruno Silvestro.

#### PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà dei beni identificati al Lotto Unico è pervenuta alla società a seguito di Atto di Compravendita del 16.11.2007 Rep. N. 227563/23802 redatto dal notaio Parmiti Concetta in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 11.12.2007 ai numeri 67440/36843.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, del 21/01/2022 - Registro Particolare 172 Registro Generale 1867, repertorio 363 del 15/03/2013;
- 2) Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 20/11/2023 - Registro Particolare 34209 Registro Generale 43251, repertorio 7604/2023 del 09/11/2023.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Lo stato di conservazione generale della struttura del fabbricato è in buone condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione attuale del locale deposito risulta buono e, considerato che è allo stato “grezzo”, si necessita della realizzazione di lavori di completamento impiantistici e delle finiture.

L'immobile è ubicato in un fabbricato a carattere condominiale, dotato di tabelle millesimali per il riparto delle spese di gestione ordinarie e straordinarie. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 70,00 Euro mensili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al Lotto Unico allo stato è **libero**, nella disponibilità del Curatore.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

#### **LOTTO UNICO**

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO UNICO** è fissato in **euro 117.045,00** (dicesi euro centodiciassettemilaquarantacinque/00).

L'**offerta minima** di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **87.784,00** (ottantasettemilasettecentottantaquattro/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.astetelematiche.it**.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

#### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Curatore **dott. Giorgio Esposito**.

Ciascun offerente è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579 comma 3 c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 13/07/2026 alle ore 23:59** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale).

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà quindi accedere al sito **www.astetelematiche.it**, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa", inserendo i dati dell'offerente e del suo documento d'identità, nonché i dati di partecipazione e della documentazione necessaria; l'utente registrato effettua l'accesso alla piattaforma e ricerca la vendita di interesse. Una volta ottenuta l'abilitazione visualizzerà lo stato "Abilitato alla presentazione di offerte" e potrà premere sul pulsante "Offri" per presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto.

**Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale)

- Se coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente, il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota, il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f., cod. civ., quella del coniuge non acquirente ed autenticata da pubblico ufficiale, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 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;
- 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;
- in caso di partecipazione di stranieri:
  - Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
  - Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;

- Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità di Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo (16,00 dovuto per legge con modalità telematica da pagarsi su pst.giustizia.it);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 93 B 0326822300052849400440**

intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

**causale:** L.G. 37.2024 - Trib. SMCV - versamento cauzione

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed indicato dal curatore nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

### SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita:

**lg37.2024santamariacapuavetere@pecliquidazionigiudiziali.it.** Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la

partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

**L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 23.59 del giorno precedente quello fissato per la vendita.**

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione, per ciascun lotto, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 93 B 0326822300052849400440**

intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

causale: L.G. 37.2024 - Trib. SMCV - versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

## APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**14 luglio 2026, ore 11,00**) il curatore verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salva la facoltà del curatore di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. Il rilancio minimo è fissato in Euro 2.000,00 (duemila/00).

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11.00 del giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ore 11.00 del 14 luglio 2026). Qualora vengano effettuate offerte (rilanci) 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 8 (otto) prolungamenti (e, quindi, per un totale di 2 ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il curatore individuerà la migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (spese notarili, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile venduto)

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo **entro 90 giorni dall'aggiudicazione** (o nel minore termine indicato nell'offerta), dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario su conto che sarà comunicato dal Curatore specificando nella causale del bonifico "Versamento saldo prezzo Liquidazione Giudiziale n. 37/2024" o a mezzo assegno circolare intestato alla L.G. n. 37/2024 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto per gli oneri fiscali, per il compenso del Notaio incaricato della stipula, imposte, tasse ed accessori, bolli e/o qualsivoglia onere connesso, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge o per espresso onere ove consentito dalla legge. L'importo dovuto sarà comunicato dal Curatore all'indirizzo di posta elettronica certificata in precedenza comunicato.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatoli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

Si segnala che ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Il bene sarà trasferito a mezzo Notaio designato dagli organi della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario con intervento del Curatore nell'atto di vendita.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Curatore, con le forme di seguito elencate:

- a) inserimento dell'avviso sul portale delle Vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto;
- b) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, kijiji.it – Gruppo eBay almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità della debitrice.

### **PRECISAZIONI E VISITE**

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà accedere alla visita dei beni, chiedendo di visionare gli immobili, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita immobile" oppure contattando il Curatore Dott. Giorgio Esposito - con studio in Napoli alla Via Tito Livio n. 3 recapito tel: 0815751434, cell: 3389748892.

e-mail: [esposito\\_g@outlook.com](mailto:esposito_g@outlook.com)

pec: [lg37.2024santamariacapuavetere@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg37.2024santamariacapuavetere@pecliquidazionigiudiziali.it)

Napoli – Santa Maria Capua Vetere 23 aprile 2026

Il Curatore  
Dott. Giorgio Esposito