

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Terza Sezione Civile

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
IN SEGUITO AD OFFERTA DI ACQUISTO**

Il Liquidatore, **Avv. Walter Russo**, con studio in Caserta, alla Via Filippo Turati n. 83, iscritto nell'albo degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, incaricato alle operazioni di vendita dal G.D. Pres. Dr. Enrico Quaranta con provvedimento del 24.10.2024, letti gli atti della **procedura R.F. Vollero & C. s.a.s.**,

- vista la relazione di stima del bene;

-

AVVISA

che giorno 10 settembre 2025 alle ore 10.00 e seguenti

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64**, dell'immobile ed al prezzo in calce descritti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte n. 64** entro le ore **12:00 del giorno precedente** la data della vendita.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto deve essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- **domanda di partecipazione** completa di 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 all'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; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, 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, la sede legale, la partita I.V.A. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;

- **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 insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno

effettuate all'offerente presso la cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di S. Maria C.V. ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore a quello indicato nella proposta irrevocabile di acquisto già presentata, cioè € 525.000,00 oltre I.V.A., a pena di inammissibilità, nonché del termine del versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione;

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

- **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;**

- **espressa dichiarazione di adesione alle condizioni di gara** e di vendita predisposte col presente avviso, di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"R.F. Vollero & C. S.a.s. in liquidazione"** - per un importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

REGOLAMENTO DI VENDITA

L'apertura delle buste e la vendita si terranno presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64, il giorno fissato per l'esame delle offerte ed indicato nell'avviso, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

Ove pervengano più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con un rilancio minimo di euro 20.000,00 (ventimila) e con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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. In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) alle stesse condizioni di cui sopra. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. In ogni caso, il Liquidatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove non pervengano altre offerte, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha già presentato la domanda irrevocabile di acquisto. L'aggiudicazione, tuttavia, 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. Se entro 10 giorni perverrà

offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra. In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà aperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) con rilancio minimo di euro 20.000,00 (ventimila). Il Liquidatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), **il Giudice Delegato**, su istanza del Liquidatore, dei creditori o di altri interessati, **può sospendere le operazioni di vendita**, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, **ovvero**, su istanza presentata dagli stessi soggetti, **impedire il perfezionamento della vendita** quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato all'attualità.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite posta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare, nel termine di **sessanta (60) giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione** definitiva, pena la perdita della cauzione, **importo corrispondente al prezzo residuo di aggiudicazione del bene**, consegnando al Liquidatore un assegno circolare non trasferibile intestato al "R.F. Vollero & C. s.a.s."

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

La vendita si perfeziona con l'atto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 dare 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare 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 o da trascrizioni di pignoramento, se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario**, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.** La vendita è soggetta ad IVA: la parte è tenuta a versarla nei termini innanzi previsti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per la R.F. Vollero & C. S.a.s. in liquidazione 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

- **Locale commerciale** sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **fg. 5, p.lla 5305, sub. 7, cat. D/8, piano T.**

- **Locale interrato**, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, con accesso sia dalla scala condominiale che dalla rampa su Viale Trieste 7, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **fg. 5, p.lla. 5305, sub. 9, cat. D/6, piano S1.**

Il locale commerciale è ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito in Santa Maria Capua Vetere con accesso dalla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2. Il locale, fronte strada, ha accesso e si affaccia, anche su un'area privata ad uso pubblico. Il locale è formato da un unico ambiente con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti. Sono presenti quattro camerini per la prova degli indumenti in vendita, costituiti da pannelli rimovibili di altezza pari a 2,40 m. La superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 570,00 mq.

Il locale interrato è sito in Santa Maria Capua Vetere alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2, angolo Viale Trieste. Il locale ha accesso fronte strada da Viale Trieste 7, attraverso una rampa inclinata, e dal vano scala condominiale dell'edificio; è formato da più ambienti con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti; sono presenti più servizi igienici completi di docce, una zona sauna ed una piscina

coperta. La superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 820,00 mq; è presente la rampa di accesso da Viale Trieste con superficie lorda pari a circa 90 mq.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, come attestato dall'esperto stimatore, il locale commerciale presenta alcune difformità catastali e risulta urbanisticamente conforme; il locale interrato presenta difformità catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Urbanisticamente l'unità, oggetto della Denuncia di Inizio Attività D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005 mai finalizzata, risulta non conforme in quanto la mancata finalizzazione del procedimento amministrativo rende inefficace la stessa DIA. Pertanto la destinazione d'uso urbanistica dell'unità immobiliare locale interrato è "deposito".

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

Il locale commerciale e il locale interrato sono liberi.

BASE D'ASTA

Euro 525.000,00 oltre I.V.A.

Le Offerte importo inferiore saranno considerate inammissibili per quanto sopra esposto.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia di stima in atti e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e di conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica.

La perizia di stima e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'offerente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta) e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete internet all'indirizzo **www.tribunalesantamariacapuvetere.it** e **www.astegiudiziarie.it**, almeno **trenta (30) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

2. **Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche** presso il Ministero di Giustizia almeno **trenta (30) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Liquidatore.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per il tramite del **Liquidatore, Avv. Walter Russo, tel. 0823.799366**, 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, illustrare la possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Caserta, 4/6/2025

Il Liquidatore

Avv. Walter Russo

