



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Terza Sez. Civile

Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI VENDITA

CON DELEGA ALL'AVV. ROBERTO D'ALONZO

IL GIUDICE dott.ssa Rita Di Salvo

delegato al Fallimento della procedura **n. 60/2011**, dichiarato con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere emessa in data 08.06.2011 trascrizione n. 26331/18167 del 15.07.2011;

CONSIDERATO che all'attivo del menzionato fallimento risultano acquisiti i sotto indicati beni immobili;

LETTI gli artt. 105 e 108 L.F.; LETTI gli artt. 569 e ss. c.p.c.; su proposta del **curatore, Dott. Michele Testa;**

VISTO il D.L. n. 83/2015 convertito con Legge n. 132/2015;

VISTO il programma di liquidazione approvato dal G.D. con decreto del 13/03/2013;

RILEVATO, inoltre, che, ai sensi dell'art. 105 L.F., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

ORDINA

la vendita della piena proprietà dei beni dettagliatamente descritti nella relazione peritale in atti.

DELEGANDONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





l'esecuzione **all'Avv. Roberto D'Alonzo** con studio in Caserta al Corso Trieste n. 116.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

immobili siti in Marzano Appio (CE) località Acquari:

2



- zona di terreno dell'estensione di are 36.61, riportata al N.C.T. al foglio 22, particella 34;

- zona di terreno dell'estensione di are 32.03, riportata al N.C.T. al foglio 22, particella 36;

- fabbricato rurale dell'estensione di are 1.82, riportato al N.C.T. al foglio 22, particella 35.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO

Euro 246.610,00;

I beni risultano comunque individuati nelle certificazioni ipocatastali redatte dal Notaio Onofrio di Caprio in data 05.06.2019 e più dettagliatamente descritti nelle relazioni del c.t.u. in atti redatte dall'Ing. Francesco Salvati, consultabili dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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, 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 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**; qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione; il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del bene oggetto della vendita; per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

TERMINI CONTENUTO E VALIDITA' DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto **devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita presso** la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Terza sezione, quarto piano, scala C.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta. Sulla prima busta devono 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 il numero o nome della procedura, né il bene





per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura fallimentare e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta deve contenere:

1) le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; l'indicazione 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; 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 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 che ne giustificano i poteri; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni, 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 di pignoramenti, e/o sequestri, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario; la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune di Santa Maria Capua Vetere, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le





comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta – prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine del versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a **90 giorni dall'aggiudicazione**. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di S. Maria C.V. Fallimento n. 60/2011"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese.

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

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte il giorno fissato per la vendita presso il Tribunale adibiti normalmente alle vendite immobiliari delegate, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, 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., del curatore e dei creditori iscritti.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta. **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.





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 all'aggiudicazione ovvero se disporre una nuova vendita. **Ove la gara non può aver luogo** per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato ne riferisce al giudice delegato che disporrà la vendita a favore del maggiore offerente ovvero ordinerà una nuova vendita.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

Entro il termine massimo di **novanta (90) giorni dalla aggiudicazione** definitiva, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta (con la precisazione che, nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, consegnando al professionista delegato un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di S. Maria C. V. Fallimento n. 60/2011"**. 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. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il professionista delegato deve darne immediata notizia al Giudice Delegato, trasmettendogli il fascicolo. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di S. Maria C. V. Fallimento n. 60/2011"** per un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e





le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato verserà le somme sul conto della procedura a sé intestato quale professionista delegato alla vendita e ne darà pronta notizia al Giudice Delegato ed al curatore trasmettendo la relativa documentazione in copia e l'estratto conto. Il professionista delegato trasmetterà con urgenza il fascicolo al Giudice Delegato, unitamente a tutta la documentazione necessaria e comprovante il versamento del prezzo, per consentire la pronuncia del decreto di trasferimento. Contestualmente verserà al curatore il ricavato della vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. sarà notificato **dal curatore fallimentare** a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti almeno trenta giorni prime della vendita;

a) almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dell'avviso di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, pubblico avviso sul quotidiano **"IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"** ed. di Caserta, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale **www.tribunalesanatomariacapuavetere.it**.

b) Inserimento sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c..

Sui suddetti siti internet il professionista delegato inserirà la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima comprensiva di planimetrie e rilievi fotografici; i menzionati adempimenti pubblicitari dovranno avere un costo contenuto nei limiti della convenzione stipulata dal Tribunale di competenza.

Nell'estratto da pubblicare, il professionista, omettendo i dati catastali, avrà cura di indicare i dati essenziali per la valutazione dell'immobile; l'estratto





da pubblicare in ogni caso indicherà sintetiche informazioni relative ai seguenti punti: 1) descrizione dell'immobile offerto in vendita, con specificazione: del diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); dell'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); della tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); delle dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); delle eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); dello stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile);

2) valore e/o prezzo di riferimento nonché offerta minima di acquisto; 3) termine, luogo e modalità di presentazione delle offerte (con tutte le indicazioni necessarie, anche ai sensi dell'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c.); 4) data, luogo e ora per l'esame delle offerte; e) numero della procedura; 5) nome e recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; 6) nome e recapito telefonico del curatore; 7) sito Internet dove sono pubblicate l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati); 8) luogo dove possono acquisirsi altre informazioni; nell'avviso il professionista delegato provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente approvato e autorizzato dal Giudice Delegato.

DISPONE

-che il professionista delegato provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel **termine di 120 giorni dalla data della presente ordinanza;**

-che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 180 giorni dalla data dell'aggiudicazione;





-che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di 24 mesi dalla data della presente ordinanza;

-che le offerte siano depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria terza sezione, quarto piano, scala C;

-che l'esame delle offerte e le operazioni di vendita vengano compiute presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza assegnata ai professionisti delegati alla vendita;

-che le buste con le offerte non siano aperte se non al momento della Vendita;

che, immediatamente dopo la vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

-che la cauzione depositata dall'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato sul conto della procedura a sé intestato quale professionista delegato alla vendita;

-che su tale conto sia versato anche il saldo prezzo di aggiudicazione, da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini, così come sia versato l'importo delle spese;

-che in caso di mancato versamento del saldo prezzo o delle spese il professionista delegato ne dia immediata notizia al Giudice Delegato e al curatore;

-che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

-che nel caso la vendita non abbia esito positivo il professionista delegato





ne dia immediata notizia, nei termini di cui alla presente ordinanza, al Giudice Delegato ed al curatore;

-che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**;

-che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita, pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato rimetta gli atti al Giudice Delegato;

-che il professionista delegato, nel redigere l'avviso di vendita precisi nello stesso, in termini generali che l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

ALTRE ATTIVITÀ

- Il professionista verserà la somma ricavata dalla vendita (e le eventuali cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi maturati e detratto quanto necessario per le spese, al curatore (perché questi provveda, nel termine di cui all'art. 34 L.F., a sua volta a versarla sul libretto/conto corrente intestato al fallimento), mediante assegno circolare intestato alla procedura ed allegando una fotocopia dei movimenti del conto di deposito.

- **Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario**; le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni di cui all'art. 586 c.p.c., e la voltura catastale degli immobili aggiudicati, saranno effettuate a spese dell'acquirente, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

- Al fine di consentire l'emissione del decreto di trasferimento, il professionista delegato allegherà il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui





occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni).

Santa Maria Capua Vetere, lì 23.10.2019

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Rita Di Salvo



Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di sua competenza ivi comprese le comunicazioni.

29/10/2019.

Il Giudice delegato

dr. Marco Pugliese

