

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N.7730/1998  
AVVISO DI VENDITA

Il notaio delegato dott. GIOVANNI RECCIA, con studio in San Cipriano d'Aversa via Luigi Caterino n.118, iscritto nel Ruolo del Distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita, ex artt. 108 L.F. (vecchio rito) e 591bis C.P.C., dal Giudice Delegato al Fallimento n.7730/1998 con ORDINANZA dep. 23 gennaio 2019;

- viste le istruzioni diramate ai custodi ed ai professionisti delegati dai Giudici in servizio presso il Tribunale di S.Maria C.V. - 3 Sez. Civile nella riunione di coordinamento del 14 ottobre 2015 ex art.46<sup>quater</sup> legge di O.G. a seguito dell'entrata in vigore del d.l. n.83 del 2015 convertito in legge n.132 del 2015, e le ordinanze del 19/11/2017 (e s.m.i del 28/11/2017) e del 1 maggio 2018 del Giudice Delegato alla procedura fallimentare n. 7730/1998;

- viste le prescrizioni operative diramate ai custodi ed ai professionisti delegati dai Giudici in servizio presso il Tribunale di S.Maria C.V. - 3 Sez. Civile (riunione di coordinamento del 7 febbraio 2018 ex art.47-<sup>quater</sup> legge di O.G.), a seguito dell'entrata in vigore delle specifiche tecniche del portale delle vendite pubbliche di cui all'art.490 c.1 c.p.c. (introdotto con d.l. n.83 del 2015 conv. l. n.132/2015);

- visto il provvedimento del G.D. del 7 aprile 2023 (notificato dalla curatela il 14 aprile 2023);

- visto il provvedimento del G.D. del 3 maggio 2023 (notificato dalla curatela il 5 maggio 2023);

- letti gli atti della procedura fallimentare n. 7730/1191;

- vista le relazioni di perizia tecnica di stima dei beni e la certificazione ipocatastale;

- letti gli artt. 108 L.F. (vecchio rito), e artt. 591bis e 569 C.P.C. e ss;

- non avendo avuto esito positivo il primo tentativo di vendita il 1.08.2023, né il secondo il 9.01.2024, né il terzo il 7.05.2024, né il quarto il 1 ottobre 2024, visto quanto disposto dall'ordinanza 23 gennaio 2019 del G.D. per il caso di esito negativo della vendita;

- visto il provvedimento del G.D. del 18 ottobre 2024 (notificato dalla curatela il 4 novembre 2024), e l'esito negativo del primo ulteriore tentativo di vendita del 4.03.2025;

**A V V I S A**

che il giorno

**2 LUGLIO 2025 ALLE ORE 9:30**

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

davanti a sé presso il TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, aula destinata ai professionisti delegati alle vendite, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte devono essere depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari entro le ore 13,00 del giorno prima della data fissata per la vendita.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere 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 apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 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 Santa Maria Capua Vetere - Procedura Fallimentare - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. Fall. n. \_\_\_\_\_"), per un importo pari al dieci per cento (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.

#### VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 9,30, 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.

in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue:

**nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice delegato.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA, per cui ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara e potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

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

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) 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;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- immediatamente dopo l'espletamento della vendita, il delegato provvederà a restituire gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte direttamente a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

#### SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita o dal delegato in sede di aggiudicazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura fallimentare, n.\_\_\_\_;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il delegato fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

#### *Saldo spese*

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:
- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal delegato sono poste a carico dell'aggiudicatario;
- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) ed alla restituzione di quanto versato in eccedenza con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

#### *REGIME DELLA VENDITA*

La vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di

tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

**L'immobile è occupato dal fallito.**

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti:

un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

4. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it - almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

Inoltre, Ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., è notificata copia dell'ordinanza almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

#### **VISITE**

Come disposto nell'ordinanza di vendita, gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Curatore Dott.ssa Immacolata DI RIENZO - Via Salvemini Parco Alceda 15 - 81100 - Caserta (CE) Telefono: 0823468898 Fax: 0823491122

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

##### **LOTTO UNICO**

piena ed intera proprietà di immobile monofamiliare di due piani fuori terra in CASAL DI PRINCIPE (CE) alla via Petrarca, con accesso diretto dal n. 16, sulla Via Petrarca. Occupa il lato Nord di un lotto di terra, alla cui estremità Sud, con

interposta corte comune, è collocato altro immobile con ingresso da Via della Pace n.50. L'accesso è da un portone sulla via Petrarca ed eventualmente attraverso la corte comune al detto fabbricato su Via della Pace. L'intero confina a Nord con la detta Via Petrarca, a Est con beni di proprietà [REDACTED] aventi causa, a Sud con corte comune, a Ovest con beni di proprietà [REDACTED] o aventi causa; salvo altri e/o più precisi confini.

L'immobile di che trattasi è così composto:

a) Piano terra costituito: in angolo Nord Est da androne carrabile (32 mq) per accesso dalla detta Via Petrarca, in angolo Nord Ovest dal vano scala (23 mq) con annesso ripostiglio [9 mq]; a Sud da atrio (72 mq) prospettante a sua volta su cortile in comune con il fabbricato sulla Via Della Pace; lungo il confine Est un corpo di fabbrica allungato (30 m2), consistente in un vano deposito e un bagno che si sviluppano in parte sotto il pensile del primo piano, in parte sulla corte comune. Tutto quanto sopra è riportato nella planimetria catastale, tranne l'ultimo corpo lungo il confine Est. La planimetria riporta in quella posizione un forno, una tettoia/deposito, un wc, "comodi" citati in atto di donazione come "forno, porcile e abinetto ubicati nel lato orientale elementi che non esistono più; al loro posto il corpo di fabbrica sopra descritto, dell'ingombro esterno indicato con la lettera (A) nello schema di rilievo del perito, sostituisce, di fatto, i "comodi" prima esistenti.

b) Primo piano consistente in un appartamento con accesso da scala padronale dipartentesi dal piano terra in vano dedicato (27 m2 compreso ballatoio di arrivo) e contenuto nel corpo di fabbrica; vi sono cucina-soggiorno (58 mq), due stanze da letto (15 e 17 m2), un bagno (6 m2), disimpegno/corridoio [12 ml]; vi è anche balconata a livello lungo l'intero fronte Sud. Il tutto è fedelmente riportato nella planimetria catastale.

In aggiunta a quanto sopra, a partire dal confine Sud Est della balconata, vi sono a livello un vano con disimpegno, posti sulla verticale del vano e wc al piano terra di cui innanzi, lungo il confine Est, con un volume sporgente verso la corte comune di circa 50 cm su quello ottostante, per la superficie di circa 28 mq. Questi due piccoli vani non sono presenti in catasto e l'ingombro di questa parte è indicato nello schema di rilievo con la lettera (C).

#### DATI CATASTALI:

L'immobile innanzi descritto, già identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17, p.lla 306, sub 1, risulta attualmente così distinto:

CATASTO FABBRICATI del Comune di Casal di Principe, Foglio di mappa 17, P.lla 5927 sub. 1, vani 6, cat. A/2, VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12, piano T-1, scala U, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 371,85.

#### PREZZO D'ASTA LOTTO UNICO

Euro 41.309,99 (quarantunomilatrecentonove virgola novantanove)

#### OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO

Euro 30.982,49 (trentamilanovecentottantadue virgola quarantanove)

\*\*\*\*\*

#### Situazione urbanistica dei cespiti posti in vendita:

L'immobile in Via Petrarca n. 16 è stato costruito senza alcuna autorizzazione. Da ricerca effettuata presso il Comune di Casal di Principe, presso l'Ufficio "Condomo Edilizio" il perito ha recuperato le seguenti informazioni: - agli atti dell'Ufficio citato esiste pratica per il rilascio di Concessione Edilizia ex L.47/85, n. 553, n. progressivo 0611345207, presentata il 22/05/1986, relativamente al fabbricato alla Via Petrarca n. 12 (attualmente n. 16). Sono allegati alla pratica: - due ricevute di versamento che

dovrebbero corrispondere, secondo il richiedente, all'intera oblazione da lui calcolata in 4.415.000 Lire; - perizia giurata del 30/09/1986, che riporta in allegato la planimetria dell'edificio da condonare: la rappresentazione grafica é coerente con le planimetrie catastali; - certificato di partita catastale n. 3573, con le particelle 101/1 (via Petrarca) e 102/2 [Via della Pace]; - certificato di idoneità statica. La pratica non é stata ancora definita; vi é comunque un parere favorevole della Commissione, riportato sul frontespizio del grafico come da verbale n. 105 del 24/03/1995, al quale non é stato dato ancora alcun seguito. La pratica sembra essere completa di tutta la documentazione di rito ma nulla si può dire circa l'effettiva condonabilità del bene (sulla scorta di tutti i requisiti oggettivi urbanistici e soggettivi da verificare) e sui costi ancora da sostenere per eventuale rilascio della Concessione Edilizia, essendo questi elementi ancora sottoposti al vaglio della Commissione Condono. Si consideri, inoltre, che la situazione effettiva dell'immobile, riscontrata in accesso ai luoghi, al Piano Terra é diversa dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono, per cui occorrerebbe sanare anche quest'ulteriore difformità che si presume sia stata realizzata dopo l'istanza di condono.

In sintesi per il perito:

L'immobile, realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica, é oggetto di domanda di sanatoria ex L. 47/85.

La pratica di condono non é stata ancora definita; vi é comunque un parere favorevole della Commissione, (verbale n. 105 del 24/03/1995), al quale non é stato dato ancora alcun seguito.

Lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in accesso ai luoghi, é diverso dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono; pertanto occorrerebbe sanare - se possibile - anche quest'ulteriore difformità, nonché aggiornare la rappresentazione catastale.

\*\*\*\*\*

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nelle certificazioni ipocatastrali notarili, nelle relazioni del CTU - che devono essere consultate dall'offerente (che deve rendere espressa dichiarazione in tal senso in sede di offerta) - 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.

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.

L'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili alla operazione, di finanziamento del versamento del prezzo con garanzia ipotecaria di primo grado sui beni in vendita.

Santa Maria Capua Vetere, 4 marzo 2025 -

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Giovanni Réccia

