

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. Dr. E. Caria del 14/01/14 ex artt. 105 e 108 L. F. e successive;

vista l'ordinanza di vendita del G.D. Dr. Marco Pugliese del 20/01/16;

visti i successivi provvedimenti del G.D. Dott.ssa Rita Di Salvo del 17/01/19 e del 29/11/19, nonché i provvedimenti del G.D. del 30/05/21 e del 05/02/22;

lette le linee guida del 23/11/2020, emanate dal Tribunale di S. Maria C.V. in relazione alla nuova disciplina dell'art. 560 c.p.c.;

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

letti gli atti del fallimento n. 39/07 e gli artt.105e108 L.F., 569 e ss. C.P.C.

AVVISA

che il giorno **03 dicembre 2024 alle ore 11,00 e segg.**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

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

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere alla Via

wf

Albana n. 73, con termine entro le ore 13,00 del giorno precedente alla data della vendita.

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

- **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 minorenni, 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

conf

Cancelleria Fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. att. C.P.C.);

- **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 inefficacia dell'offerta;**

- **indicazione del tempo e delle modalità del pagamento:** in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento non può essere superiore a **novanta giorni** dall'aggiudicazione; il pagamento dovrà avvenire a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

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

- **espresa 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.

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 prima busta saranno annotati, a cura del

conf

ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, **nessuna altra indicazione**; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anche essa sigillata e contenete l'offerta, che invece recherà l'indicazione della procedura e conterrà uno o più assegni circolari non trasferibili intestati «*Prof. Del. Op. Vend. Fall. 39/07 Dr. Maria Pina Iorio*», per una somma complessiva pari al **30% del prezzo che si intende offrire, di cui il 25% a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, **ed il 5% a titolo di fondo spese**; nessuna altra indicazione 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 indicato, è già giunto presso la Cancelleria 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 di Puglia e Basilicata - filiale di S. Maria C.V.– codice **IBAN: IT52 U053 8575 0400 0000 0002 483**, per una somma complessiva pari al **30% del prezzo che si intende offrire, di cui il 25% a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, **ed il 5% a titolo di fondo spese**, con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mariapina.iorio@commercialisticserta.it nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una

anf

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 25% del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, C.P.C.).

L'offerta presentata sarà irrevocabile, 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 PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE.**

Le buste saranno aperte il giorno ed all'ora fissato 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 ai sensi dell'art. 579 C.P.C., del curatore e dei creditori iscritti.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia **pari o superiore** al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace e sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, tenuto conto che il Giudice Delegato ha

ef

ritenuto che la vendita col metodo dell'incanto non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avranno espresso la propria adesione, sulla base dell'offerta più alta e con un **rilancio in aumento minimo nella misura del 5%** del VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci e la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della miglior offerta, si terrà conto dei seguenti elementi: a) entità del prezzo, b) entità della cauzione prestata, c) termine indicato per il pagamento.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci e la gara non possa aver luogo per la presenza di offerte dello stesso valore, il bene verrà aggiudicato a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a **depositare** presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio sito in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5 (tel.0823/620128), entro il termine indicato in offerta e, in mancanza, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione (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

conf

termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale) **la documentazione comprovante l'avvenuto versamento sul conto intestato al Professionista Delegato** acceso presso la Banca di Puglia e Basilicata - filiale di S. Maria C.V.– codice **IBAN: IT52 U053 8575 0400 0000 0002 483:**

- **del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **del versamento dell'eventuale supplemento delle spese**, ove necessario e comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;
oltre, ove trattasi di immobile ad uso abitativo, ad **apposita istanza** da presentare al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni da detto versamento, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile eseguita dal custode verranno poste a carico della procedura.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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,

caf

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 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 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, 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 saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e 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).

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.

conf

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

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 nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione per estratto, sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno edizione di Caserta;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima sul sito www.asteigiudiziarie.it, del predetto quotidiano dedicato alle aste giudiziarie e del portale delle vendite pubbliche (PVP);
3. Invio, almeno 20 giorni prima della vendita, di n. 200 missive con il sistema Postaltarghet a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile;
4. Notifica di un estratto dell'avviso 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. Anna Simeone**, con studio in S. Maria C.V. alla Via Verdi n. 38 (Tel. 0823/841725 – Fax 0823/817261), il quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle

af

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 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

La richiesta di visita potrà essere formulata unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

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 vendite immobiliari delegate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Marcianise (CE) alla Via Francesco Petrarca n.8 **costituita da un locale deposito.**

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima agli atti e riportato nel NCF del Comune di Marcianise al Fl. 500 P.Ila 5150 come di segue:

- Deposito Sub 29, piano S1, cat. C/2, classe 3, mq. cons. mq.185, Rendita 458,61;

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 19.704,00 (diciannovemilasettecentoquattro/00),

OFFERTA MINIMA

€ 14.778,00 (quattordicimilasettecentosettantotto/00),

pari al 75% del prezzo di riferimento, **oltre imposte come per legge.**

In relazione alla **Legge 47/1985** e successive modificazioni ed integrazioni,

caf

il CTU riferisce che il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in vendita fanno parte è stato edificato a fronte dei seguenti permessi:

Concessione Edilizia n.6219/2001 del 29/05/2001;

Concessione Edilizia n. 6566 del 22/07/2002, variante in corso d'opera alla C.E. 6219/2001;

Permesso di Costruire in variante n.7222 del 26/10/2004.

L'iter amministrativo si è concluso con il rilascio del Certificato di agibilità n.183 del 8/11/2004.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella C.T.U. in atti dall'ing. Enrico Coppola cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, nonché la relativa situazione catastale e urbanistica. La C.T.U. deve essere consultata dall'acquirente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta), e ad essa si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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., 18 Luglio 2024

Il Professionista Delegato

Dr. M. Pina Iorio
