

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE III

I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Dott. Giuseppe Savona, con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex articolo 569 e 591 bis c.p.c. nella procedura fallimentare n. 86/2005, relativa alla società dichiarata fallita con Sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 22 novembre 2005 - trascritta presso i registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 25 gennaio 2006 ai numeri 4510/2266;

- vista l'ordinanza di delega pronunciata dal G.D. Dott.ssa Marta Sodano del 23 maggio 2024;
- visti gli articoli 107 e 108 L.F. 569 comma 3, 581 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **20 febbraio 2025 ore 15.30** presso il suo studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili in seguito meglio descritti e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE

Lotto Unico

piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel **Comune di Caserta (CE) località Falciano alla Via Claudio, 134:**

Intero fabbricato in fase di costruzione, allo stato grezzo: vi è solo il telaio in cemento armato costituito da fondazioni, pilastri, travi, solai, vano scala e vano ascensore. L'intero fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra (sei livelli) oltre il piano interrato da destinare a garage; totale superficie costruito circa 1903,00 mq.

IMMOBILE 1:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU: Comune di Caserta al **foglio 46 p.lla 5070 (ex p.lla 171) sub 2 e foglio 46 p.lla 5071 (ex p.lla 173) sub 3 (graffato)** Via Claudio n. 134, piano T-1, zona cens. 2, cat A/4, classe 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. 117 mq, rendita euro 151,84.

Confini: a nord con Via Claudio ad est con beni ***** a sud con cortile e con beni ***** ed a ovest con beni ***** per la proporzione al piano terra e con beni ***** per la proporzione al primo piano.

IMMOBILE 2:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al **foglio 46 p.lla 5070 (ex p.lla 171), sub 1**, Via Claudio n. 114, piano T, zona cens. 2, cat A/5, classe 3, cons. 1 vani, rendita euro 37,18.

Confini: con cortile comune, con altra proprietà della parte acquirente, con Via Claudio e con proprietà degli aventi causa di ***** , salvo altri.

IMMOBILE 3:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al **foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate)** Via Claudio n. 130, piano T-1, zona cens. 2, cat A/5, classe 4, cons. 2 vani, sup. cat. 40 mq, rendita euro 86,76

Confini: con cortile comune, con beni ***** , con Parco Assunta e con proprietà degli aventi causa di ***** , salvo altri.

IMMOBILE 4:

Alloggio al piano primo.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al **foglio 46 p.lla 177 sub 3**, Via Claudio n.

116, piano 1, zona cens. 2, cat A/4, classe 5, cons. 4,5 vani, sup. cat. 67 mq, rendita euro 267,27.

Confini: con cortile comune, con aventi causa di *****, con beni *****, con Parco Assunta (dal quale è separato dal cortile), salvo altri.

IMMOBILE 5:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al **foglio 46, p.lla 5070 (ex p.lla 171), sub 3 e p.lla 5071 (ex p.lla 173) sub 1 (graffate)**, Via Claudio n. 134, piano T-1, zona cens. 2, cat A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. 63 mq, rendita euro 108,46.

Confini: a nord con Via Claudio, ad est e sud con proprietà della stessa *****, ed a ovest con proprietà *****, salvo altri.

IMMOBILE 6:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al **foglio 46 p.lla 177 sub 1**, Via Claudio n. 116, piano T, zona cens. 2, cat A/5, classe 3, cons. 1 vani, sup. cat. 46 mq, rendita euro 37,18

Confini: con cortile comune, con beni *****, con Parco Assunta e con proprietà degli aventi causa di *****, salvo altri.

L'intero corpo di fabbrica allo stato rustico confina con: a nord con Via Claudio a sud con fabbricato p.lla 5019 ad est con fabbricato oggi demolito ed in fase di nuova costruzione p.lla 5069, mentre ad ovest con fabbricato esistente p.lla 5003.

VALORE D'ASTA: € 284.522,00;

OFFERTA MINIMA: € 213.391,50;

Provenienza e Stato di occupazione

Dalla perizia dell'esperto stimatore Arch. Pietro Cobio depositata in cancelleria e pubblicata sul

sito Internet www.astegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e dalla relazione ipocatastale depositata in cancelleria alle quali ci si riporta risulta che la Società fallita acquistava una serie di immobili poi demoliti fisicamente ma non catastalmente, al fine di costruire il manufatto oggetto di vendita, con i seguenti atti di compravendita:

Lotto 1: la società fallita acquistava dai Sig.ri ***** (per i diritti pari a 1/2 di bene personale e per i diritti pari a 1/2 in comunione) e da ***** (per i diritti pari a 1/2 in comunione) l'appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 2 e p.lla 173 sub 3 (graffato), con atto del Notaio Facchinato Francesca del 24/01/2003 rep. 8295/3012 trascritto il 24/02/2003 ai nn. 5331/4191;

Lotto 2: la società fallita acquistava dal Sig. ***** un vano riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 1, con atto del Notaio Facchinato Francesca del 04/04/2003 rep. 8668/3172 (prima vendita) trascritto l'08/05/2003 ai nn. 12998/9956;

Lotto 3: la società fallita acquistava dal Sig. ***** e ***** due vani riportati al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate); un vano al foglio 46 p.lla 177 sub 1, con atto del Notaio Facchinato Francesca del 04/04/2003 rep. 8668/3172 (seconda vendita) trascritto l'08/05/2003 ai nn. 12999/9957;

Lotto 4: la società fallita acquistava dal Sig. ***** e ***** appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 177 sub 3, con atto Notaio Facchinato Francesca del 04/04/2003 rep. 8668/3172 (terza vendita) trascritto l'08/05/2003 ai nn. 13000/9958;

Lotto 5: la società fallita acquistava dai *****, *****, ***** (ciascuno per 1/3) l'appartamento riportato al NCEU al foglio 46 p.lla 171 sub 3 e p.lla 173 sub 1 (graffate), con atto del Notaio Maria Raffaella D'Alia del 17/04/2003 rep. 8738/3195, trascritto il 09/05/2003 ai nn. 13360/10238;

L'intero fabbricato di cui al lotto UNICO, allo stato grezzo e in corso di costruzione, è, allo stato, libero in quanto abbandonato da diversi anni.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia dell'esperto stimatore Arch. Pietro Cobio depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e dalla relazione ipocatastale depositata in cancelleria alle quali ci si riporta risulta che il fabbricato rientrante nell'attivo del Fallimento è in fase di costruzione e sono ancora attivi i dati catastali dei beni demoliti: la società fallita acquistava una serie di immobili poi demoliti fisicamente ma non catastalmente. Oggi l'immobile è riportato nel C.T. del Comune di Caserta al foglio 46, p.lle 5070-5071-179-177, oltre a dette p.lle oggi sopresse 176-181-178.

Superata la recinzione fatta da lamiere grecate si trovano due rampe: la prima che porta al piano garage e la seconda porta al piano terra. Vi è una zona al piano terra con una quota minore che dai grafici depositati al Comune individuava la zona ufficio e la zona a parcheggio. Mentre la parte con quota maggiore rappresenterebbe il primo alloggio oggi non ancora realizzato. Salendo al piano primo, secondo e terzo, si nota che sono tutti simili, oggi realizzati solo da pilastri, travi e solai. Va precisato che il terzo piano è difforme da quello assentito dal Comune di Caserta, infatti una parte del piano doveva avere una mansarda non abitabile che però non è stata realizzata ma è stato creato un unico solaio in prosecuzione di quello originario. Salendo al quarto piano si nota che è stato realizzato difformemente al progetto assentito pertanto è in parte abusivo. Mentre il quinto piano è totalmente abusivo. L'intero fabbricato è in cemento armato costruito con Concessione Edilizia in data 06/07/2004 n. 159 del 2004. Con comunicazione del Sig. *****in data 12/07/2004 si dava inizio ai lavori della Concessione edilizia. Durante i lavori non sono stati rispettati i grafici assentiti e si sono avuti alcuni incrementi e soprattutto abusi. Il Comune di Caserta in data 26/10/2005 prot. 100858 emanava ordinanza di sospensione

lavori: In data 22/12/2005 prot. 120869 il Comune emanava ordinanza di demolizione. Con verbale del P.M. di non ottemperanza prot. 55592 del 26/05/2006 si emanava l'ordine di demolizione e ripristino stato dei luoghi.

Inoltre seguivano altre ordinanze inviate dal Comune alla società fallita tra cui la Comunicazione di avvio del procedimento per la demolizione delle opere abusive, avvio procedimento n° 21/2006 del 18 luglio 2006 prot. 72218.

Durante i lavori sono stati realizzati degli abusi e successivamente a dette ordinanze emanate dal Comune di Caserta, in data 15/02/2008 è stato impugnato da terzi controinteressati davanti al TAR Campania la Concessione Edilizia n° 159/2004 con cui la società fallita riceveva l'autorizzazione a realizzare tale fabbricato. Il T.A.R. Campania con Sentenza del 24/11/2011 n. 1122 ha accolto il ricorso presentato; successivamente il fallimento ha impugnato la Sentenza del TAR Campania ed ha presentato Appello davanti al Consiglio di Stato. Con Sentenza del Consiglio di Stato del 16/10/2017 la n° 05754/2017 Reg. Prov. Coll. N. 04689/2011 Reg. Ric quest'ultimo ha accolto l'appello pertanto la Concessione Edilizia non è stata annullata.

Oggi al fine di poter adeguare l'intero fabbricato alla nuova normativa NTC del 2018 ed alla normativa urbanistica presente nel Comune di Caserta bisognerà demolire i volumi realizzati abusivamente, provvedendo pertanto alla demolizione di tutto il quarto e quinto piano. Mantenendo solo il solaio del torrino scala come volume tecnico del quarto piano. Tutto il quarto piano sarà libero da pilastri, travi e solai. Al fine di poter poi andare a sanare l'incremento volumetrico realizzato al terzo piano e sopra la rampa pedonale oltre ai balconi realizzati tra il primo e terzo piano, bisognerà presentare un accertamento di conformità ex art. 36-37 DPR 380/2001. Infatti i nuovi volumi realizzati comprensivi anche del terzo piano trasformato da zona mansardata a solaio piano potranno essere sanati andando a svuotare completamente il piano terra creando così al posto di un alloggio ed un ufficio un'area porticata pubblica/privata così

facendo da recuperare i volumi presenti al piano terra e sanando i nuovi volumi realizzati.

Contestualmente bisognerà presentare al Genio Civile un nuovo progetto di adeguamento in sanatoria. Lo scrivente ha incaricato uno strutturista al fine di verificare l'intera struttura esistente se rispondesse alla nuova normativa NTC 2018 e nell'eventualità che non sia verificata adeguarla con un nuovo progetto.

Prima di descrivere gli interventi che dovranno essere realizzati al fine di adeguare l'intero fabbricato, l'esperto stimatore sottolinea le irregolarità riscontrate dal punto di vista strutturale che hanno portato alla modifica dell'intero fabbricato realizzato rispetto ai grafici e calcoli strutturali depositati presso il Genio Civile.

Dopo aver effettuato un attento rilievo del fabbricato e verificando anche le irregolarità riscontrate, l'esperto stimatore ha provveduto alla nomina di uno strutturista il quale partendo dal rilievo dei luoghi e considerando i documenti depositati al Genio Civile ha verificato il fabbricato esistente, considerando tale fabbricato privo dei due piani da demolire (quarto e quinto) in quanto quest'ultimi non rispettando già la normativa urbanistica vigente e attenzionati già da parte del Comune di ordinanze di demolizione.

Verificato che tale fabbricato rimanente, dal piano garage al terzo piano, non verificava e non possedeva nessuno dei requisiti minimi imposti dalla normativa NTC del 2018, è stato elaborato un progetto di adeguamento dell'intero fabbricato rispetto alla normativa esistente.

Verificato l'inadeguatezza dell'intero fabbricato, lo strutturista ha elaborato un progetto con una serie di lavorazioni ed interventi così individuati:

1.) Piano garage/fondazioni

- Realizzazione delle paratie in c.a. l'intero lato sud verso Via Lincoln;
- Realizzazione di altre tre paratie la prima in adiacenza del vano scala e le altre due lateralmente al fabbricato;

- Incamiciatura di un sol pilastro a piano garage portandolo da 70x30 a 106x66 cm

2.) Piano terra

- Realizzazione di 4 pareti in c.a. tra i vari pilastri realizzati;

- Incamiciatura di un sol pilastro a piano terra portandolo da 70x30 a 106x66 cm;

3.) Piano primo, secondo e terzo

- Realizzazione di 4 pareti in c.a. tra i vari pilastri realizzati;

- Incamiciatura di un sol pilastro a piano primo, secondo e terzo portandolo da 70x30 a 106x66 cm;

- Realizzazione su tre pilastri di angolari e canestrelli

4.) Quarto Piano

- Realizzazione di una parete in c.a. tra i pilastri vano scala;

- Solaio copertura torrino scala.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Caserta il fabbricato è individuato nel PRG della Zona B3 Residenziale di Completamento Semintensiva.

Dalla verifica effettuata è emerso che al fine di poter rispondere alla normativa esistente gli ultimi due piani realizzati abusivamente vanno demoliti, in quanto difformi dalla concessione edilizia rilasciata ma principalmente perché non idonei dal punto di vista strutturale del fabbricato.

Pertanto prima di effettuare tali adeguamenti si dovranno demolire i due piani (quarto e quinto) e poi procedere ad adeguare tale fabbricato.

L'esperto stimatore non ha potuto effettuare nessun tipo di saggio invasivo sui materiali impiegati per detto fabbricato e pertanto prima di depositare il progetto di adeguamento al Genio Civile, chi comprerà detto fabbricato all'asta dovrà effettuare a spese sue tutte le necessarie verifiche imposte dalla normativa vigente in particolare quelle indicate al paragrafo 8,5 della

NTC 2018 per i fabbricati esistenti.

Infatti durante le ricerche effettuate dallo scrivente sia presso il Genio Civile che presso gli altri Uffici e anche tramite il costruttore, non sono stati trovati i certificati di prova dei materiali eseguiti durante la realizzazione del fabbricato. Pertanto andranno eseguite tutte le prove sui materiali, sul calcestruzzo impiegato e soprattutto sulle armature utilizzate, soffermandosi principalmente sui prelievi da effettuare sulle scale, sui pilastri, travi e setti esistenti. Una volta avuti tali risultati si potrà procedere al deposito di un nuovo progetto in sanatoria al Genio Civile della nuova struttura realizzata. Va precisato che qualora tali risultati ricevuti dai laboratori incaricati non soddisfano i requisiti minimi imposti dalla NTC del 2018 l'intero fabbricato non potrà essere adeguato ma bisognerà demolirlo.

Mentre per quanto riguarda le pratiche da effettuare al Comune di Caserta, una volta demoliti i vari piani abusivi/difformi, si potrà presentare un accertamento di conformità trasformando l'intero piano terra a porticato, recuperando così i volumi calcolati ed approvati dal Comune nel 2005 al fine di sanare le irregolarità presenti nell'intero fabbricato.

Circa le Difformità catastali, dal confronto tra lo stato dei luoghi e i dati catastali presenti per gli immobili acquistati dalla Società fallita e poi demoliti bisognerà effettuare le seguenti attività presso l'Agenzia dell'Entrate (catasto)

- 1.) DOCFA di demolizione dei vari alloggi e corpi presenti in detta area;
- 2.) Tipo mappale dei corpi da demolire;
- 3.) Tipo mappale del nuovo edificio realizzato;
- 4.) Accatastamento in corso di costruzione dei vari alloggi, box e cantinati da realizzare;
- 5.) Pagare i vari diritti catastali.

Oggi al fine di poter completare l'intero fabbricato, chi acquisterà l'immobile dovrà per prima cosa demolire il quarto e quinto piano oltre il solaio di copertura, mantenendo soltanto una

piccola pensilina al quarto piano sopra il vano scala. Sanare il resto del fabbricato (terzo piano e piccole difformità esistenti tra ampliamenti di superficie e di volumi e balconi) andando a svuotare l'intero piano terra, trasformandolo da alloggi ed uffici a semplice area porticata. Tale sanatoria potrà essere realizzata tramite un accertamento di conformità. Al fine di poter sanare anche dal punto di vista strutturale bisognerà effettuare una serie di adeguamenti dell'intera struttura (senza gli ultimi due piani da demolire). Prima di effettuare gli adeguamenti richiesti, il nuovo acquirente dovrà effettuare, a sue spese, le prove invasive richieste dall'art. 8,5 della NTC 2018, per verificare se il costruttore durante la realizzazione del fabbricato ha rispettato integralmente i materiali dichiarati al Genio Civile. Una volta ricevuta dal laboratorio incaricato una risposta positiva, avendo avuto dei risultati soddisfacenti, si potrà procedere all'adeguamento dell'intero fabbricato. Se i risultati fossero negativi allora l'intero fabbricato dovrà essere demolito.

Bisognerà effettuare una serie di attività catastali con un costo stimato di circa euro 10.000.

Per l'immobile rientrante nell'attivo del fallimento non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; non vi sono vincoli storico-artistici; non vi sono né Vincoli idrogeologici e né un vincolo di pericolosità elevata a frana; non esistono usi civici per la zona; esistono varie ordinanze emanate dal Comune per il bene staggito; esistono domande giudiziali; esistono prescrizioni che l'intero fabbricato doveva avere rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata n° 159/2004; non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; non esistono oneri di natura condominiale; non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo; mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; non vi sono vincoli Demaniali.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda a quanto meglio precisato, descritto e valutato nella

perizia estimativa redatta dall'esperto stimatore Arch. Pietro Cobio depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

MODALITA' DI VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. La vendita avverrà previa presentazione, a pena di inefficacia, di offerta di acquisto, nel termine e nel luogo indicati; l'offerta è irrevocabile, e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

- l'offerta di acquisto, in bollo dell'importo vigente (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) deve essere presentata mediante deposito in busta chiusa, da presentare senza alcuna annotazione, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19 **entro le ore 09.30 del giorno non festivo antecedente la data della vendita**; all'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta oltre alla data e l'ora del deposito: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita e del professionista delegato, nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione –in conto prezzo- a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. 86/2005”; con avvertenza che detta cauzione sarà immediatamente restituita in caso di mancata aggiudicazione, mentre sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in

caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace;

2. l'offerta deve contenere:

A) le generalità complete della persona/e a cui andrà intestato l'immobile (la quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita): nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, il domicilio eletto; l'istanza, contenete l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;

B) se l'offerente è coniugato, indicare i dati del coniuge e specificare se in regime di comunione o separazione;

C) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

D) nell'eventualità che l'istante agisca come legale rappresentante di Società o Ente Pubblico anche il n° di partita I.V.A. e certificazione idonea da cui è possibile rilevare il titolo di rappresentante legale ed i poteri all'interno della compagine societaria o dell'Ente (atto costitutivo o copia verbale assemblea);

E) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19, depositando procura speciale di data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

F) All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente o visura camerale aggiornata per le società, che l'offerente dovrà portare

con sé in originale all'udienza di vendita;

G) la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita, il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;

H) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

I) i termini di pagamento (non superiori a sessanta giorni dall'aggiudicazione) del saldo del prezzo di aggiudicazione (maggiorato degli oneri fiscali – registro, Iva – e spese di trasferimento, come indicate dal delegato);

J) se intende avvalersi delle agevolazioni previste per la prima casa;

K) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

L) in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, la specifica dichiarazione di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2° c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

M) in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, la dichiarazione di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza ed all'ora stabilita per la vendita, alla presenza degli offerenti.

2. Nell'ipotesi di presentazione di *unica offerta valida*:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;

b) Se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima sopra determinata) l'offerta sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

3. Nell'ipotesi di presentazione di *più offerte valide, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata*, si procederà:

a) In primo luogo, alla gara tra gli offerenti presenti ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali, con **rilancio minimo pari a euro 9.000,00** assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata. All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al valore base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima come sopra determinata ma inferiore al valore a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile,

b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per assenza o 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 bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo

pari o superiore al prezzo base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima come sopra determinata ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile; nel caso di offerte dello stesso valore, il bene sarà aggiudicato 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: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

3. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore all'offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

4. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita dei predetti beni, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

2. 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 in quanto 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- 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.

3. 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 cancellati a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

4. L'aggiudicatario del lotto, entro e non oltre il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione del lotto è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) dovrà versare al Professionista Delegato, il saldo del prezzo, detratta la cauzione oltre ancora le spese di trasferimento in base alla tipologia di acquisto e alle norme in vigore (pari a 10% del prezzo di aggiudicazione in caso di acquisto con agevolazioni sulle imposte per la prima casa o al 15% negli altri casi) mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. 86/2005" (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto all'acquisto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare -eventualmente -la differenza di cui alla seconda parte dell'art.587 c.p.c;

5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

6. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

7. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

8. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni); L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato da quest'ultimi adempimenti.

9. 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 e a quello precedente;

10. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

11. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato:

- **sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'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; planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

- **sul quotidiano "IL MATTINO" almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- per intero, **sul sito Internet www.astegiudiziarie.it** unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo;

3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

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

5. Circa le modalità di visita da parte degli interessati:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto, hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita;

- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita al curatore fallimentare, Avv. Giancarlo Borriello, mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore;

- inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni; la disamina dei beni in

vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati;

6. Per ogni altra **informazione relativa alla vendita** far riferimento allo studio del Professionista Delegato, **dott. Giuseppe Savona** (Tel. 081.5517801).

7. Per ogni altra **informazione relativa alla visita dell'immobile** far riferimento allo studio del curatore fallimentare **Avv. Giancarlo Borriello (081.19562630/826)**.

Napoli li, 19/11/2024.

Il professionista delegato

Dott. Giuseppe Savona