

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- III SEZIONE - FALLIMENTARE -
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il Professionista Delegato, **Avv. Walter Russo**, con studio in Caserta (CE), alla Via Filippo Turati n. 83, iscritto nell'albo degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita, ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. c.p.c., dal G.D. Pres. Dr. Enrico Quaranta con provvedimento del 28/12/2023;

- letti gli atti della **procedura fallimentare n. 8026/2000 – fallimento NATAL SUD** [REDACTED]

[REDACTED], giusta sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 27/01/2000, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 19/04/2000 ai nn. 10437/8186;

- vista le relazione di stima dei beni in atti;

- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla Curatela;

- letti gli artt. 105 e ss L.F., artt. 569 e ss. C.P.C.;

A V V I S A

che il giorno **4/4/2025** alle **10,30** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé, **presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

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

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

-complete generalità 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 sia coniugato 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, e 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;

-la dichiarazione di residenza ovvero la elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tali indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

-il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo 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 è di centoventi giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

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

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte dovranno essere presentate personalmente o, a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno 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 dovrà essere inserita una seconda busta - anch'essa sigillata e contenente l'offerta - che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche

presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

-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 esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di S. Maria C.V. - fallimento 8026/2000"** per un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, nella misura pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, l'offerta è inefficace.

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

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

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

Ove pervengano più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta **con un rilancio minimo di euro 2.000,00 (duemila/00)** e con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. **L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del**

prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) alle stesse condizioni di cui sopra. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. In ogni caso, **se all'esito della gara l'offerta più alta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento**, il professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente. **L'aggiudicazione, tuttavia, sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F..** In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà aperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) con rilancio minimo di euro 2.000,00. **Nel caso in cui l'unica offerta originariamente pervenuta o quella risultata essere la più alta dopo l'apertura della gara con coloro che avranno presentato offerta di acquisto migliorativa sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento**, il professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), **ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice Delegato**, su istanza del Curatore, del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, **può sospendere le operazioni di vendita**, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, **ovvero**, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, **impedire il perfezionamento della vendita** quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

L'offerente risultato aggiudicatario all'esito della vendita è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di

partecipazione, ovvero **entro 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva** (termine massimo in ogni caso).

Il professionista delegato verserà le somme sul conto della procedura e ne darà pronta notizia al Giudice Delegato e al curatore trasmettendo la relativa documentazione in copia e l'estratto conto.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato altro assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rivelarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari da eseguirsi secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo **www.tribunalesantamariacapuavetere.it** e **www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: **"IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. Caserta**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita 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 cura e spese dell'aggiudicatario; tutti gli oneri anche fiscali derivanti dalla vendita, le spese dell'atto di trasferimento e tutti i compensi dovuti al professionista delegato per le operazioni di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.** Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. (in mancanza dei presupposti della esenzione), oppure non dovesse trovare applicazione il meccanismo del *reverse charge*, la parte è tenuta a versarla improrogabilmente unitamente al saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per il Fallimento alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della proponente a qualsiasi titolo.

Per tutto quanto non previsto qui e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, Avv. Jacopo Soluri**, con studio in Caserta alla Via Tanucci n. 29/A (tel. 0823.321436).

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. C.P.C. saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di **Mignano Monte Lungo (CE)** Contrada San Magno, con accesso dalla Strada Vicinale Campogrande.

La porzione di fabbricato assegnata alla Curatela Fallimentare, in forza del giudizio di divisione R.G. n. 125/2011 conclusosi con sentenza emessa dal Tribunale di Cassino in data 21.06.2023, è posta al piano terra e si compone di un vano cucina, due w.c., una camera ed un disimpegno, il tutto come individuato dalla CTU in atti del giudizio di divisione.

CONFINI

La porzione oggetto di vendita confina con al p.lla 404, con la p.lla 5291 sub 1 e con la p.lla 5291 sub 3, salvo se altri.

DATI CATASTALI

La porzione oggetto di vendita è compresa nella maggiore consistenza del cespite individuato nel catasto fabbricati del Comune censuario di Mignano Monte Lungo al **foglio 22, particella 5291 sub 2**, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, rendita € 504,84, Contrada San Magno, piano T-1.

Si precisa che ai fini dell'atto pubblico di vendita, sarà necessario frazionare la p.lla 5291 sub 2 al fine di attribuire alla porzione posta in vendita un suo autonomo identificativo catastale. il costo dell'attività innanzi indicata sarà a carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni dalle C.T.U. in atti si evince che il fabbricato, di cui è parte la porzione oggetto di vendita è stato realizzato in forza della Concessione di Costruzione n. 18 rilasciata in data 29.11.1984 e successiva Concessione di Costruzione in Variante n. 45 rilasciata in data 17.06.1985.

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 24.310,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 18.232,50

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO SECONDO

OGGETTO

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di **Mignano Monte Lungo (CE)** Contrada San Magno; i terreni assegnati alla Curatela Fallimentare, in forza del giudizio di divisione R.G. n. 125/2011 conclusosi con sentenza emessa dal Tribunale di Cassino in data 21.06.2023, sono costituiti dalle p.lle 5, 366 e 420 del foglio 22, e da una porzione della p.lla 364 del foglio 22, il tutto come individuato dalla CTU in atti del giudizio di divisione.

CONFINI

Il terreno p.lla 5 confina con la p.lla 366, con la p.lla 420, con la p.lla 5299, salvo se altri; il terreno p.lla 364, nella sua interezza, confina con la p.lla 420, con la p.lla 365, con al p.lla 340, salvo se altri; il terreno p.lla 366 confina con la p.lla 420, con la p.lla 5, salvo se altri; il terreno p.lla 420 confina con la p.lla 5, con la p.lla 366 e con la p.lla 364, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Terreni del Comune censuario di Mignano Monte Lungo (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 22, particella 5**, categoria pasc. cespug. di classe 1, are 16,91, reddito dominicale € 1,66, reddito agrario € 0,52;
- **foglio 22, particella 366**, categoria Pasc cespug di classe 1, are 25,20, reddito dominicale € 2,47, reddito agrario € 0,78;
- **foglio 22, particella 420**, categoria seminativo di classe 3, Ha 2.42.81, reddito dominicale € 94,05, reddito agrario € 62,70;
- **foglio 22, particella 364**, categoria seminativo di classe 2, Ha 3.50.69, reddito dominicale € 172,06, reddito agrario € 99,61.

Si precisa che, ai fini dell'atto pubblico di vendita, sarà necessario procedere al frazionamento della p.lla 364 al fine di attribuire alla porzione attribuita alla Curatela del Fallimento e posta in vendita un suo autonomo identificativo catastale; il costo dell'attività innanzi indicata sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sulla p.lla 364 grava servitù di gasdotto in favore della società SNAM s.p.a., trascritta in data 25/02/1982 ai nn. 5131/4670; grava servitù di metanodotto in favore della società SNAM s.p.a., trascritta in data 11/08/1997 ai nn. 19223/14989.

Sulla p.lla 366 grava servitù in favore della società Enel s.p.a., trascritta in data 18/07/1995 ai nn. 19752/16438.

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 52.858,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 39.643,50

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti, consultabile dagli offerenti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Le spese di trasferimento, ivi compresi tutti i compensi dovuti al professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario.

Caserta, li 8/1/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Walter Russo