

# **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO n° 02/2022**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONA DI RAUSO**

**CURATORE FALLIMENTARE: AVV. SALVATORE DI NOSSE**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**ASINCRONA TELEMATICA**

L'Avv. Salvatore Di Nosse Curatore Fallimentare e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. gestore della vendita telematica, relativamente al fallimento n. 02/2022 RGF

## **PREMESSO**

- Che, con la suindicata sentenza, il tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha dichiarato il fallimento "S.O.A. S.r.l." nominando giudice delegato la Dott.ssa Simona Di Rauso e Curatore fallimentare l'Avv. Salvatore Di Nosse;
- Che, con autorizzazione il giudice delegato al fallimento, ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare, per la vendita degli immobili, nominando come gestore l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli;

## **AVVISA**

che, dalle **ore 15:00 del giorno 06.07.2026**, alle **ore 15:00 del giorno 10.07.2026**, si darà luogo alla vendita telematica dei lotti sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

## **FISSA**

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per ciascun lotto come di seguito indicati, oltre IVA, se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

### **LOTTO N. 1:**

- Piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Benevento alla via Francesco Compagna n.21 ed annessi pertinenziali quali un'area esterna antistante, un deposito seminterrato con cui risulta collegato da scala interna, due box auto ubicati al piano seminterrato e due posti auto ubicati nell'area interna comune e circostante il fabbricato.

Il locale commerciale con annessa area esterna è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.33; il deposito seminterrato è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.11; il primo box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.12; il secondo Box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.30; il primo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.20; il secondo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.IIa 2254 sub.21.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Per ogni migliore individuazione e descrizione, nonché per indicazioni in merito alla situazione urbanistica e catastale, si rimanda alla perizia di stima ed alla documentazione fotografica riportate nella sezione "Documentazione".**

#### STATO OCCUPAZIONALE

***All'attualità gli immobili risultano essere locati a terzi con contratto di locazione del 7.1.2020 e con contratto di locazione del 29.8.2022 che si scioglieranno entrambi automaticamente al momento della vendita definitiva degli immobili da parte della Curatela, come contrattualmente previsto ai sensi della clausola n. 17 e ai sensi della clausola n. 7 dei rispettivi suddetti contratti".***

#### PREZZO BASE D'ASTA

- PREZZO BASE D'ASTA: € 451.125,00;
- OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 340.010,00;
- CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;
- RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

#### ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2,5 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**
- **IVA: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

#### LOTTO N. 2:

- Piena ed intera proprietà di tre posti auto ubicato nell'area interna comune di un fabbricato sito in Benevento alla via Francesco Compagna n.21, accessibile dal cancello carrabile e pedonale insistente sulla predetta via, comune allo stabile.

Il primo posto auto è riportato al NCEU di Benevento al foglio 79, p.lla 2254, sub 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 63 mq, Sup.cat. mq.63, RC € 136,65 e confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 18, a sud con particella 310, a ovest con area pertinenziale sub 34.

Il secondo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.lla 2254, sub 18, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 19, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 17.

Il terzo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.lla 2254, sub 19, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 36, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 18

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Per ogni migliore individuazione e descrizione, nonché per indicazioni in merito alla situazione urbanistica e catastale, si rimanda alla perizia di stima ed alla documentazione fotografica riportate nella sezione "Documentazione".**

#### STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili risultano essere liberi.

#### PREZZO BASE D'ASTA

- PREZZO BASE D'ASTA: € 19.687,50;
- OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 15.010,00;
- CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;
- RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

#### ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- Diritti d'asta: 2,5 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;
- IVA: se dovuta, come per legge.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

#### DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato che intende acquistare, ad un prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto del valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) ;

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) .

#### **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

**L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della cauzione pari al 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica (ovvero entro il 03.07.2026 - ore 20:00), tramite:**

- bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT33X0538775720000001278562 Intestato a Istituto

## **Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. (distinta da allegare alla presentazione dell'offerta);**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**La presentazione dell'offerta ed il bonifico, con causale "Versamento Cauzione Procedura Fallimentare Trib. Santa Maria C.V. RGF 02/2022 Lotto 1 e/o 2)", dovranno essere effettuati entro 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte.**

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta o restituzione dell'assegno circolare versato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**All'offerta irrevocabile, compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:**

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 4 giorni, dal 06.07.2026 al 10.07.2026, con termine alle ore 15:00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- 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.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

### **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento / rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. - IBAN: IT33X0538775720000001278562**, Gestore della vendita telematica, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce ad ogni singolo Lotto, mediante bonifico bancario sul proprio conto (IBAN: IT33X0538775720000001278562).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La piena proprietà dei beni si otterrà all'effettivo saldo di tutte le spese comprensive di prezzo, oneri e tasse.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **120** giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai fini dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

### **4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento e/o rogito notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), oltre a quelle previste per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

## **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura

concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **6 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Santa Maria Capua Vetere.

## **7 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti [www.ivgnapoli.it](http://www.ivgnapoli.it), <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> e/o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Napoli/Santa Maria C.V., lì 28.04.2026

**Istituto Vendite Giudiziarie**

**Napoli S.r.l.**

L'incaricato ex Art. 5 D.M. 109/97

**Il Curatore**

**Avv. Salvatore Di Nosse**