

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**Sezione Fallimentare**  
**Avviso di vendita competitiva**

Il dott. Gennaro Di Martino, curatore del fallimento n. 3/2022 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Principale Pasqualina, premesso che:

- la fallita è proprietaria di un'unità abitativa situata nel Comune di Macerata Campania (Ce) alla via Gorizia n.27;
- l'abitazione costituisce un unico lotto di vendita come meglio descritto nella relazione di stima allegata;
- l'unità abitativa è attualmente distinto in catasto come segue: CATASTO FABBRICATI del Comune di Macerata Campania al foglio 10, p.lla 536 sub. 6 in via Gorizia n.27 piano T categoria A4, classe 3, consistenza: vani 4, superficie catastale totale: mq 122, totale escluse aree scoperte: mq 122; rendita catastale: euro 140,48.
- con provvedimento del 26/02/2026 il Giudice Delegato al fallimento 3/2022, dott.ssa Principale Pasqualina, ha autorizzato la pubblicazione del presente avviso di vendita competitiva.

Tanto premesso,

**INVITA**

ogni interessato a formulare offerta di acquisto della sopra indicata unità abitativa, purché non per persona da nominare.

**LOTTO UNICO:**

piena ed intera proprietà dell'unità abitativa al piano terra sita in Macerata Campania via Gorizia n.27 località Caturano, facente parte di un edificio a corte di remota costruzione avente accesso dalla corte comune composto da n.4 vani superficie catastale totale mq 122, totale escluse aree scoperte mq. 122.

L'unità immobiliare confina con proprietà ---OMISSIS--- ed è riportato in Catasto Fabbricati al predetto Macerata Campania con i seguenti dati: Foglio 10 p.lla 536 sub. 6, cat. A/4, rendita € 140,48.

L'immobile è pervenuto alla fallita per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito del notaio Oreste de Nicola in data 19/10/2016, repertorio n.2446, registrato a Caserta il 4 novembre 2016 ai nn. 35754/26876, da potere della ---OMISSIS---, precisandosi che l'usufrutto si è ricongiunto alla proprietà a seguito del decesso della ---OMISSIS--- La fallita ha acquistato il bene suddetto, quale bene personale, in virtù di atto di donazione e vendita a rogito del notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere in data 27 marzo 1973, repertorio n.21364, registrato a Caserta il 4 aprile 1973 al n. 2688, e trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 11 aprile 1973 ai nn. 11471/11473.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima, a cui si rimanda, pubblicata unitamente al presente avviso.

**PREZZO MINIMO**

L'importo dell'offerta non potrà essere inferiore ad €. 38.000.(trentottomila/00).

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita è prevista senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità del bene, difformità rispetto alle norme e ai regolamenti vigenti, sicché l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova all'atto del trasferimento, con tutte le servitù attive e passive, pesi e ragioni.

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ugualmente, eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità e/o oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo a risoluzione, risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo.

La presentazione di offerte non comporta per gli organi fallimentari alcun obbligo, sicché questi potranno, a propria discrezione, in qualsiasi momento (anche all'esito di una eventuale gara tra gli offerenti) e senza alcun obbligo di motivazione, sospendere od interrompere la presente procedura o modificarne i termini, essendo in ciò pienamente autonomi. In tal caso, gli interessati non potranno accampare alcun diritto e/o avanzare richieste di indennità e/o risarcimento.

Pertanto, ogni definitiva valutazione in ordine alla vendita del bene, anche nel caso di offerta al prezzo indicato, è rimessa alla discrezionalità degli organi fallimentari.

Il presente avviso costituisce mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta dovrà essere irrevocabile, secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c., con un termine di irrevocabilità fino al completo esaurimento della procedura prevista dal presente avviso e comunque sino alla data del 31/12/2026; il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla eventuale gara e la perdita della cauzione che verrà definitivamente incamerata all'attivo della procedura.

Ugualmente, la cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove questa, a seguito della eventuale gara, non fosse adeguata al nuovo importo offerto, od ancora ove il soggetto selezionato (aggiudicatario), secondo le modalità di seguito indicate, non stipuli il contratto definitivo, versando l'intero prezzo e quant'altro previsto anche per spese a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare.

L'offerta di acquisto dovrà essere predisposta rispettando le condizioni previste dal presente avviso e dovrà indicare l'indirizzo pec al quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso.

In presenza di più offerte valide, verrà indetta una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta ricevuta, con rilancio segreto.

In caso di rilancio, la cauzione dovrà essere adeguata al nuovo importo offerto.

Le spese, e comunque tutti gli oneri, nessuno escluso (inclusi i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli), necessari al trasferimento della proprietà, sono a carico dell'aggiudicatario. Ugualmente, ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e, qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'acquirente è tenuto a versarla nei termini di legge.

In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dalla relativa comunicazione. L'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate e/o recapitate a mezzo lettera raccomandata presso lo studio del curatore fallimentare, dott. Gennaro Di Martino, in S. Maria C.V. alla via Carlo Santagata n. 41, entro le ore 18:00 del giorno precedente l'apertura delle buste.

Nel caso di recapito a mezzo raccomandata, farà fede non la data di spedizione bensì quella di consegna.

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa.

All'esterno della busta dovrà essere riportata esclusivamente la seguente dicitura "Fallimento 3/2022 – offerta per la procedura di vendita con gara del 07.07.2026", nonché le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

La persona che presenta l'offerta verrà identificata acquisendo copia del documento di riconoscimento.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare, pari al 10 per cento dell'importo offerto, intestato a "TRIBUNALE S.MARIA C.V. FALL 3/2022", a titolo di cauzione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile dell'offerente, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata presso cui questi intende ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento d'identità del firmatario (**non sarà possibile presentare offerte per persona da nominare**);
- per le persone giuridiche: la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita I.V.A., il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata, oltre che una visura camerale aggiornata all'attualità e copia del documento d'identità del firmatario;
- l'indicazione di aver letto e preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
- l'indicazione del prezzo offerto, oltre all'impegno al pagamento di tutte le spese, IVA se dovuta, ed oneri fiscali;
- l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo e delle spese;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso, ivi inclusa l'irrevocabilità dell'offerta;
- l'esonero del fallimento 60/2020 e degli organi dello stesso da qualsiasi responsabilità per vizi, anche occulti, del bene e rinuncia a qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento danni.

### **DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE**

Il curatore procederà all'apertura delle buste il giorno 07.07.2026 alle ore 16:00 presso il proprio studio in S. Maria C.V. alla via Carlo Santagata n.41.

Nel caso dovessero pervenire più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti a mezzo Posta Elettronica Certificata.

La base d'asta sarà rappresentata dall'offerta più alta pervenuta ed il rilancio libero sarà di importo non inferiore al 5% del prezzo massimo già offerto. Si precisa che, in ogni caso, ciascun partecipante non potrà pareggiare l'offerta più alta pervenuta e/o formulata, ma potrà solo rilanciarla.

Al fine di consentire la gara, il curatore provvederà a comunicare ai singoli offerenti l'offerta più alta pervenuta, concedendo trenta minuti per il rilancio.

Qualora la gara si protraesse oltre le ore 20:00, questa sarà ripresa il giorno seguente alle ore 16:00.

Entro le ore 16:00 del terzo giorno non festivo successivo alla gara, ciascun offerente dovrà adeguare la cauzione versata al nuovo prezzo più alto dallo stesso offerto, mediante la consegna di assegno circolare e/o mediante bonifico, accreditato nel medesimo termine, sul conto indicato dalla procedura. Il mancato versamento della differenza da parte del maggiore offerente, comporterà l'esclusione e la perdita della cauzione già versata.

Il bene sarà aggiudicato in via provvisoria al successivo maggiore offerente che avrà adeguato la cauzione al prezzo più alto dallo stesso offerto; nel caso in cui anche il secondo maggiore offerente non avrà adeguato la cauzione, ciò comporterà l'esclusione e la perdita della cauzione già versata.

La stessa disposizione sarà prevista per il terzo e gli altri offerenti.

Decorso il termine per l'integrazione della cauzione, il curatore riferirà al Giudice Delegato e provvederà al deposito ex art. 107, comma 5.

La migliore offerta pervenuta sarà comunicata dal curatore a mezzo pec, ex art. 107, comma 3 l.f..

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., si precisa che il Curatore potrà sospendere la vendita qualora successivamente dovesse pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, cauzionata come sopra.

In tal caso, sarà indetta un'ulteriore gara tra il nuovo offerente e quello che in precedenza aveva formulato l'offerta più alta (ed adeguato la cauzione).

Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 108 L.F. e comunque si procederà all'aggiudicazione provvisoria solo a seguito di autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA E SALDO DEL PREZZO**

In caso di accettazione dell'offerta da parte della Curatela e di aggiudicazione da parte del G.D., l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di giorni 120 (centoventi) il saldo del prezzo d'acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE S.MARIA C.V. FALL. 3/2022" e consegnati al curatore, ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare i cui dati saranno comunicati dalla curatela su richiesta.

Ai fini del decorso del termine di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente.

Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato comporterà la perdita della cauzione che sarà trattenuta a titolo di penale, salvo il diritto della procedura al risarcimento del maggior danno e quanto previsto dall'art. 587, ultimo comma, c.p.c..

La vendita avverrà, ed il contratto di vendita verrà stipulato, secondo le condizioni e termini previsti dal presente avviso, senza garanzia di vizi e nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento, dinanzi al Notaio scelto dalla procedura.

Il trasferimento della proprietà avverrà soltanto a seguito del pagamento del saldo prezzo e di tutti gli accessori e spese inerenti alla vendita, che sono ad esclusivo

carico dell'acquirente; sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali ed adempimenti, nessuno escluso, anche presso i pubblici uffici per la trascrizione della vendita della proprietà e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli inclusa la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Con l'accettazione di una delle offerte, agli altri partecipanti sarà comunicata sempre a mezzo PEC l'autorizzazione al ritiro della cauzione.

**PRECISAZIONI:**

Si precisa che:

– l'unità immobiliare è occupata dalla fallita

In caso di aggiudicazione, la fallita dovrà restituire l'unità immobiliare entro 30 giorni dal decreto di trasferimento o stipula dell'atto di vendita.

Eventuali richieste di visionare il bene possono essere inoltrate al curatore, dott. Gennaro Di Martino (Tel 3409889784; email: [commercialistadimartino@gmail.com](mailto:commercialistadimartino@gmail.com); pec: [gennaro.dimartino@commercialisticaserta.it](mailto:gennaro.dimartino@commercialisticaserta.it))

S. Maria C.V., 30.04.2026

Il curatore del  
fallimento 3/2022.  
dott. Gennaro Di Martino