

TRIBUNALE CIVILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 44/2021
AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto **Dott. Pasquale Pilla**, con studio in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 12, nominato Curatore del Fallimento n. 44/2021;

- letti gli atti della **procedura fallimentare n. 44/2021**;
- vista la relazione di stima dei beni redatta dall'Ing. Giovanni Arganese;
- letti gli artt. 104, 105, 107 e 108 L.F.;

A V V I S A

che il giorno **2 dicembre 2026** alle **ore 9,30 e seguenti** si procederà alla
VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé, **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere**, nella stanza ove si svolgono le vendite delegate ai professionisti, degli immobili di seguito descritti ed al prezzo base in calce indicato.

Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Curatore in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 12, entro le ore 12,00 del giorno precedente la 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 di pignoramenti e/o sequestri, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata ove verranno effettuate tutte le comunicazioni all'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO** indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia e di esclusione dell'offerta;

-il tempo e le modalità del pagamento del prezzo offerto che dovrà comunque avvenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
-ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio del Curatore ovvero secondo quelle previste dall'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.

La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante deposito, nel termine e nel luogo indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista 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.

All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. n. 44/2021", per un importo pari al 20% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 10% a titolo di fondo spese, nei modi e nei termini sopra specificati. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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 TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE

Le offerte saranno aperte lo stesso giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti (muniti di valido documento di riconoscimento), presso i locali del Tribunale adibiti normalmente alle vendite delegate.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.

Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto e con un **rilancio minimo di Euro 5.000,00** con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, non ritenendosi applicabile alla fattispecie fallimentare quella relativa ad eventuale istanza di assegnazione, il professionista delegato procederà alla vendita al migliore offerente oppure, nel caso di offerta dello stesso valore, si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione versata; termine indicato nel pagamento; ogni altro eventuale elemento indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso il Curatore provvederà a rimettere al giudice delegato gli atti della vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO DEL BENE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e dell'eventuale supplemento degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero **entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il versamento delle somme di cui innanzi dovrà essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. n. 44/2021”**, le cui coordinate saranno comunicate all'aggiudicatario a mezzo pec all'indirizzo indicato in sede di offerta.

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.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso notaio di fiducia della procedura a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta a IVA, 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari da eseguirsi:

- almeno 45 giorni prima della scadenza 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.astegiuiziariet.it, nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali;

- **Inserimento sul “Portale delle Vendite Pubbliche”** di cui all'art. 490 c.p.c..

PRINCIPALI 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 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative a diritti di prelazione nonché trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo di aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del sottoscritto Curatore con studio in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 12 previo appuntamento telefonico al seguente n. 0823/443085.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di complesso Industriale in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n. 132 località Quintola, dell'estensione complessiva di metri quadrati catastali **7.263**, confinante nel suo insieme con Via Rinaldo Piaggio e beni alieni, salvo se altri.

In **Catasto** del Comune di Sessa Aurunca (CE) con i seguenti riferimenti:

Foglio 189, particella 92, Sub 1.

Il compendio immobiliare è composto da:

- ✓ n. 2 capannoni industriali e n. 1 fabbricato uffici per un totale di mq 1.612,60;
- ✓ area pertinenziale-parcheggio destinata a viabilità interna per un totale di mq 5.650,40.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alla Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, salve eventuali sopravvenienti modificazioni degli strumenti urbanistici, dalla relazione in atti risulta che il complesso industriale oggetto di vendita ricade in zona industriale.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Si precisa che i costi per la sanatoria delle difformità catastali rilevate in sede di relazione di stima saranno a carico della procedura ed eseguita prima della stipula dell'atto definitivo innanzi al notaio rogante.

PREZZO DI RIFERIMENTO/VALORE D'ASTA:

Euro 449.500,00

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione redatta dall'esperto stimatore:

- Ing. Giovanni Arganese.

Alla richiamata relazione si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Caserta, 16 settembre 2026

Il Curatore
Dott. Pasquale Pilla