

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**Fallimento n. 67/2012 - Giudice Delegato Maria Ausilia SABATINO**  
**Curatore Dott.ssa Ileana NATALE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno cinque aprile duemiladiciotto

**5 aprile 2018**

alle ore 12,00 dinanzi al Notaio GIOVANNI RECCIA nel suo ufficio in SAN CIPRIANO D'AVERSA Via Luigi Caterino n.118, incaricato dal Giudice Delegato al Fallimento n. 67/2012 con Ordinanza del 7/12/2017, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di CASERTA, via Mulini Militari, palazzo Nidan:

- unità immobiliare uso ufficio a piano terra, di catastali vani 3, confinante a nord con la p.lla 1381 sub 46, a sud con la p.lla 1381 sub 58, ad est con la p.lla 1381 sub 10, e ad ovest via Mulini Militari. Al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta così distinto: foglio 27, particella 1381 subalterno 59, Via Molino Militare n. 9 piano: T, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, vani 3, sup. catastale mq.95, r.c. 945,12.

**Precisazioni:**

Stato di possesso: il cespite è in locazione a terzi, con contratto contenente la seguente clausola: *La durata della locazione è fissata fino alla data in cui si procederà alla vendita degli immobili oggetto del presente contratto... In questo caso il contratto si risolverà automaticamente, ipso iure, e senza bisogno di comunicazione alcuna. In nessun caso il presente contratto è opponibile all'eventuale acquirente dell'immobile, di talché le parti riconoscono come pienamente operante, valida e legittima la clausola di risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata degli immobili. In caso di vendita dell'immobile la conduttrice dovrà rilasciare l'immobile entro 180 giorni, dalla avvenuta aggiudicazione dello stesso.*

Legittimità urbanistica: edificato, in una al fabbricato di cui è parte, in virtù di regolare Concessione edilizia n.39/91 rilasciata dal Comune di Caserta il 6 febbraio 1991

Conformità catastale: vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato in catasto;

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Pasquale Saiano in data 29 aprile 2015 che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, che gli interessati all'acquisto sono onerati di conoscere.

Si evidenzia, come descritto in perizia, che vi è conformità urbanistica/catastale; agli atti vi è, inoltre, attestato di prestazione energetica a firma arch. P. Saiano del 5.08.2015 (classe G).

Prezzo base	€ 160.000,00
Aumento minimo	€ 5.000,00
Deposito cauzionale	€ 16.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 120.000,00

*n.b.:* il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. GIOVANNI RECCIA notaio in SAN CIPRIANO D'AVERSA mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

**MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato e festivi esclusi), presso lo studio del Notaio Incaricato, in SAN CIPRIANO



D'AVERSA Via Luigi Caterino n.118 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

##### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA FALLIMENTARE N.67/2012 TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

##### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

##### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

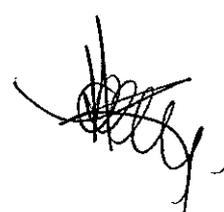
L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in SAN CIPRIANO D'AVERSA Via Luigi Caterino n.118 alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato.

##### a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

##### b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

- Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;
- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;



- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.
  - ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
  - nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 120 (centoventi) giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.
- La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito, a mani del Notaio Banditore, del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4<sup>o</sup> L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

#### CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile sarà, se del caso, reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre sarà dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### REGIME FISCALE

Vendita ricadente in ambito IVA, tra le operazioni esenti ex art.10 co.1 n.8-ter d.p.r. n.633 del 1972, senza opzione per l'imposizione, quindi soggetta ad imposta fissa di registro, ipotecaria al 3% e catastale al 1%.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

#### SPESE

Gli oneri fiscali e le spese di vendita ed aggiudicazione, inclusi quelli di stipula dell'atto di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami, che sarà ordinata dal Giudice Delegato, con decreto, una volta eseguita la vendita e riscosso il prezzo, ai sensi dell'art.108 comma 2 legge fallimentare; nonché quelle di liberazione dell'immobile, se ancora occupato alla data del trasferimento.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso il curatore Dott.ssa Ileana NATALE Viale Escriva' 62 - 81100 - Caserta (Ce) Telefono: 0823-342422, e presso lo studio del Notaio Banditore Dott. Giovanni RECCIA tel. 081-8924747 – e-mail greccia@notariato.it.

Previo appuntamento è possibile, per il tramite del curatore, la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

- L'avviso sarà notificato a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sugli immobili in vendita (art.107 comma 1.f.).

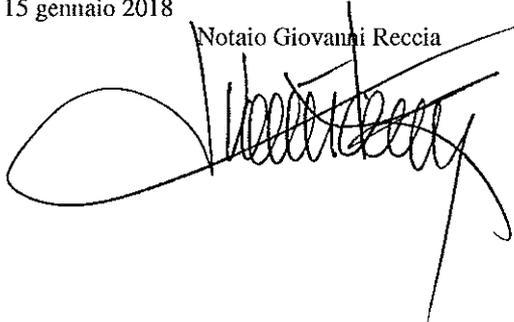
- Almeno trenta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso sarà dato

pubblico avviso mediante inserimento sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia (artt. 490 e 570 c.p.c.).

- Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), il presente avviso, unitamente alla relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserito sul portale VENDITE PUBBLICHE NOTARILI (<http://venditepubblichenotarili.notariato.it>) e su siti internet dedicati alle vendite immobiliari implementati sul predetto portale.

Santa Maria Capua Vetere lì 15 gennaio 2018

Notaio Giovanni Reccia

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Reccia', written over the typed name 'Notaio Giovanni Reccia'. The signature is stylized and somewhat illegible due to its cursive nature.