

Avv. Walter Russo

Patrocinante in Cassazione
Via F. Turati n. 83 - 81100 Caserta

tel./fax: 0823.799.366

pec: walter.russo@avvocatismcv.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Terza Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il Liquidatore, **Avv. Walter Russo**, con studio in Caserta, alla Via Filippo Turati n. 83, iscritto nell'albo degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, incaricato alle operazioni di vendita dal G.D. Pres. Dr. Enrico Quaranta con provvedimento del 24.10.2024, letti gli atti della **procedura R.F. Vollero & C. s.a.s.**,

- vista la relazione di stima del bene;

AVVISA

che giorno 27 febbraio 2025 alle ore 10.00 e seguenti

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA COMPETITIVA

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.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

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. Le offerte dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, le generalità

di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- **domanda di partecipazione** completa di 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 all'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;

- **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al valore di stima peritale;

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

- **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;**

- **indicazione del termine per il versamento del prezzo** e delle spese, che, in ogni caso, non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione;

- **espressa dichiarazione di adesione alle condizioni di gara** e di vendita predisposte col presente avviso, di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"R.F. Vollero & C. S.a.s. in liquidazione"** - per un importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

REGOLAMENTO DI VENDITA

Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo del mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del liquidatore e dei creditori iscritti.

In ipotesi di pluralità di offerte valide ed efficaci, verrà indetta una gara sulla base dell'offerta **più alta**, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci (10) giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile; in tal caso, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva. Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, con prezzo pari o superiore a quello di riferimento - valore d'asta, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente: l'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci (10) giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile. Nel caso in cui l'unica offerta originariamente pervenuta sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, il Liquidatore accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In entrambe le ipotesi sopra richiamate, se entro dieci (10) giorni perverrà offerta d'acquisto -corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto- migliorativa ed irrevocabile, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva, salvo che il prezzo di aggiudicazione sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, in quanto, in tal caso il Liquidatore potrà rifiutare l'offerta ove ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), **il Giudice Delegato**, su istanza del Liquidatore, dei creditori o di altri interessati, **può sospendere le operazioni di vendita**, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, **ovvero**, su istanza presentata dagli stessi soggetti, **impedire il perfezionamento della vendita** quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato all'attualità.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare,

nel termine di **centoventi (120) giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva**, pena la perdita della cauzione:

- **importo corrispondente al prezzo residuo di aggiudicazione del bene;**

- **importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario** per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza ovvero l'integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente. Siffatti pagamenti avverranno a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"R.F. Vollero & C. S.a.s. in liquidazione"** e da consegnare nelle mani del Liquidatore. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

La vendita si perfeziona con l'atto di trasferimento; essa 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 dare 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno

dare 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 o da trascrizioni di pignoramento, se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario**, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti per le operazioni di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.** La vendita è soggetta ad IVA: la parte è tenuta a versarla nei termini innanzi previsti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per la R.F. Vollero & C. S.a.s. in liquidazione 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

OGGETTO

- **Locale commerciale** sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **fg. 5, p.lla 5305, sub. 7, cat. D/8, piano T.**

- **Locale interrato**, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, con accesso sia dalla scala condominiale che dalla rampa su Viale Trieste 7, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **fg. 5, p.lla. 5305, sub. 9, cat. D/6, piano S1.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito in Santa Maria Capua Vetere con accesso dalla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2. Il locale, fronte strada, ha accesso e si affaccia, anche su un'area privata ad uso pubblico. Il locale è formato da un unico ambiente con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti. Sono presenti quattro camerini per la prova degli indumenti in vendita, costituiti da pannelli rimovibili di altezza pari a 2,40 m. La superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 570,00 mq.

Il locale interrato è sito in Santa Maria Capua Vetere alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2, angolo Viale Trieste. Il locale ha accesso fronte strada da Viale Trieste 7, attraverso una rampa inclinata, e dal vano scala condominiale dell'edificio; è formato da più ambienti con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti; sono presenti più servizi igienici completi di docce, una zona sauna ed una piscina coperta. La superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 820,00 mq; è presente la rampa di accesso da Viale Trieste con superficie lorda pari a circa 90 mq.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, come attestato dall'esperto stimatore, il locale commerciale presenta alcune difformità catastali e risulta urbanisticamente conforme; il locale interrato presenta difformità catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Urbanisticamente l'unità, oggetto della Denuncia di Inizio Attività D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005 mai finalizzata, risulta non conforme in quanto la mancata finalizzazione del procedimento amministrativo rende inefficace la stessa DIA. Pertanto la destinazione d'uso urbanistica dell'unità immobiliare locale interrato è "deposito".

SERVITÙ E PERTINENZE

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.

Avv. Walter Russo

Patrocinante in Cassazione
Via F. Turati n. 83 - 81100 Caserta

tel./fax: 0823.799.366

pec: walter.russo@avvocatismcv.it

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale è locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il locale interrato è libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 1.170.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 887.500,00

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia di stima in atti e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e di conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica.

La perizia di stima e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'offerente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta) e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiante, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni.

L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario per il versamento del prezzo presso gli istituti di Credito disponibili all'operazione, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Avv. Walter Russo

Patrocinante in Cassazione
Via F. Turati n. 83 - 81100 Caserta

tel./fax: 0823.799.366

pec: walter.russo@avvocatismcv.it

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché il decreto di delega del Giudice Delegato, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete internet all'indirizzo **www.tribunalesantamariacapuavetere.it** e **www.astegiudiziarie.it**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

2. **Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche** presso il Ministero di Giustizia almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Liquidatore.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare gli immobili per il tramite del **Liquidatore, Avv. Walter Russo, tel. 0823.799366**, il quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, consentire lettura della perizia di stima, fornendone copia, illustrare la possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Caserta, 6 novembre 2024

Il Liquidatore

Avv. Walter Russo

