

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, nella qualità di Commissario Liquidatore della intestata procedura, ha ricevuto una proposta, cauzionata con importo del 10%, di euro 170.000,00 (centosettantamila/00, oltre IVA e oneri di legge se e come dovuti e spese di trasferimento) per l'acquisto di un appartamento posto su due livelli (piano seminterrato e piano terra) e di due box auto posti al piano primo sotto-strada siti in Caserta Via Niccolini 28, costituenti il Lotto unico di vendita.

Gli immobili, costituenti il lotto di vendita, di proprietà della Procedura, sono censiti al NCEU di Caserta al :

Fgl. 27 P.IIa 5291 Sub 27 cat. A/2 Cl. 7 consistenza vani 7, prezzo di perizia € 202.737,50;

Fgl. 27 P.IIa 5291 Sub 5 cat. C/6 Cl. 6 consistenza mq. 25, prezzo di perizia € 12.500,00;

Fgl. 27 P.IIa 5291 Sub 6 cat. C/6 Cl. 6 consistenza mq. 26, prezzo di perizia € 13.000,00.

Gli immobili suindicati risultano, ad oggi occupati, la procedura ha ottenuto il titolo esecutivo di rilascio in forza della sentenza n. 1120/2023 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), oggetto di ricorso in appello pendente.

Lo scrivente, con provvedimento mimit.AOO\_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0124589.12-12-2024, è stato autorizzato previa pubblicazione della proposta economica ricevuta, a raccogliere offerte ed a vendere il compendio immobiliare di cui sopra al miglior offerente, prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti al Notaio, estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente ovvero direttamente all'offerente originario in assenza di proposte migliorative.

### AVVISA

Che entro il giorno 26/03/2025 saranno raccolte le offerte migliorative per la vendita del compendio immobiliare sopra indicato, debitamente cauzionate con un importo pari al 10% del prezzo offerto, gli interessati dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Commissario Liquidatore dott. Massimo Formisano in Via Nuova Bellavista n.3 - 80056 Ercolano (NA), tel. 081/7760087, e-mail: [mformisano@odcec.napoli.it](mailto:mformisano@odcec.napoli.it), PEC: [massimo.formisano@odcecnapoli.it](mailto:massimo.formisano@odcecnapoli.it), entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 26 marzo 2025**

La procedura di vendita sarà oggetto di pubblicità sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per 30 giorni consecutivi, sull'App "Aste Giudiziarie" e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie", nonché sulla rubrica di avvisi legali del quotidiano a tiratura locale "Cronache di Caserta".

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Procedura di LCA n. 187-2009 dott. Massimo Formisano, asta del giorno 27 marzo 2025*" senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Commissario Liquidatore. È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'*Avviso di vendita*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà recare il numero del lotto pubblicato sul portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sugli altri mezzi di pubblicità.

L'offerta dovrà contenere: Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di vendita contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo dovrà essere superiore a euro 170.000,00 (centosettantamila/00).

Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

- Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
- Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
- La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e delle regole disciplinari in esse contenute.

➤ Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;

- A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla Liquidatela, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto;

➤ Se l'offerente è persona fisica:

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

➤ Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

- La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

- L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Commissario Liquidatore, la persona, ente o

società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla liquidatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

### **Svolgimento dell'asta e aggiudicazione**

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta:

- a) l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente (o a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, in assenza di ulteriori rilanci);
- b) in presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta arrivata;
- c) l'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. dieci giorni dalla data dell'esperimento.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente *Avviso di vendita*.

### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- i. **Pagamenti** - Il prezzo verrà versato direttamente alla Liquidatela entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario o tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Liquidatela da depositare presso lo studio del Commissario Liquidatore.
- ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva con integrale pagamento del prezzo.
- iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.
- iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica

degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

- v. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del provvedimento di messa in LCA, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al MIMIT solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- vi. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- vii. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto degli immobili oggetto di cessione.
- viii. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**ix. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Commissario Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Commissario Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata ai Commissario Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**x. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Commissario Liquidatore.

**xi. Consegna** - Gli immobili verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare. L'onere dello sgombero sarà a totale carico dell'acquirente.

**xii. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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.

#### **Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura 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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Commissario Liquidatore.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la



partecipazione alla gara, potranno essere richiesti al Commissario Liquidatore al numero 081/7760087 oppure tramite e-mail all'indirizzo [mformisano@odcec.napoli.it](mailto:mformisano@odcec.napoli.it).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna delle buste.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail [mformisano@odcec.napoli.it](mailto:mformisano@odcec.napoli.it), detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale si farà pervenire risposta.



Il Commissario Liquidatore  
Dott. Massimo Formisano

