

TRIBUNALE DI ROMA
- SEZIONE FALLIMENTARE -
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il Professionista Delegato **Avv. Aristodemo Bosco**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte n.64, iscritto all'Albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita, ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. c.p.c., dal Giudice Delegato Dr.ssa Barbara Perna, con ordinanza del 16.01.2019;

- letti gli atti della **procedura fallimentare n.656/2016**;
- vista la relazione di stima dei beni in atti dell'Ing. Marco De Angelis;
- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla Curatela;
- letto il programma di liquidazione del 15.05.2023;
- Curatore Avv. Fabio Fava;
- letti gli artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. C.P.C.;

A V V I S A

che il giorno **26 GIUGNO 2025 alle ore 10:00** si procederà alla

VENDITA PER MEZZO DI PROCEDURA COMPETITIVA

davanti a sé presso **lo studio del Professionista Delegato in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte n.64** degli immobili ed al prezzo in calce descritti.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una proposta di acquisto sottoscritta dall'offerente. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa **presso lo studio del professionista delegato in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte n.64, dalle ore 09:30 alle ore 12,00 fino al giorno precedente la 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 Professionista Delegato 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; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica è necessario non trovarsi in stato di liquidazione o essere sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza, di crisi o la cessazione

dell'attività, e dovranno essere indicati la denominazione/ragione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (allegando il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri i documenti e le autorizzazioni necessarie per la dimostrazione dei poteri del legale rappresentante); in caso di società controllate a mezzo di fiduciarie dovranno essere forniti i dati dei soci persone fisiche e/o i dati identificativi dei fiduciari, anche al fine delle normative sulla trasparenza bancaria e sull'antiriciclaggio; prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; i 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 cancellazioni 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 inferiore **a 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 due assegni circolari non trasferibili così distinti:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n.656/2016 di Fontana Costruzioni SPA"** di importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato a **"Prof. Del. Avv. Aristodemo Bosco"** di importo pari al **5 % del prezzo offerto**, a titolo di anticipo spese.

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 ed all'ora fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579, c.p.c., del curatore 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 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.; 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior 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, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente. L'aggiudicazione, tuttavia, sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. Se entro 10 giorni perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r., o posta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare, **nel termine di giorni 120 dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva**, pena la perdita della cauzione:

- **l'importo corrispondente al prezzo residuo** di acquisto del bene mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Fallimento n.656/2016 di Fontana Costruzioni SPA"**;

- l'importo pari al **15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione** a titolo forfettario per i compensi e le spese della vendita giudiziaria **mediante assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Prof. Del. Avv. Aristodemo Bosco"**, salva l'integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente e la ulteriore corresponsione delle spese dovute in sede di stipula del contratto.

Gli assegni relativi al saldo prezzo ed alle spese dovranno essere consegnati nelle mani del Professionista Delegato. 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.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 o di regolarizzazione catastale 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, inconoscibili o 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario** e a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Professionista Delegato liquidati dal Giudice Delegato **sono a carico dell'aggiudicatario**. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti (120 gg. dall'aggiudicazione). Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso uffici in **San Cipriano d'Aversa** (CE) alla via Don Salvatore Vitale n.18.

La porzione oggetto di vendita si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) e precisamente:

- il piano terra si compone di zona reception, sala di attesa, sei locali uffici, due locali archivi ed un w.c.;
- il primo piano è composto da ufficio direzionale con annessa zona di attesa ed un w.c., sette locali uffici, locale archivio ed altro w.c.

Nella presente vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sul cortile da cui ha accesso l'immobile (in Catasto al foglio 11, p.lla 5370 sub.1, bcnc).

CONFINI:

L'immobile confina a Nord, ad Est e ad Ovest con sub.1 e a Sud con locale deposito sub.3, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

E' riportato in **Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 5370 sub.2**, categoria A/10, classe 3, vani 21,5, rendita € 4.608,09, viale Don Salvatore Vitale n. 18, piano T-1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- il fabbricato in vendita è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 4 del 10.02.2006, pratica edilizia 20/05, e che il descritto stato dei luoghi non è conforme ai grafici assentiti allegati al suddetto titolo abilitativo, così come da accertamento del 18.12.2009, protocollo n. 13200 e successiva certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa, in

quanto: a) al piano terra risultano modificate le distribuzioni interne di alcuni locali; b) la scala principale interna del fabbricato risulta differente in sagoma rispetto al quella autorizzata; c) sono state realizzate al lato sud delle aperture che collegano il locale deposito posto a quota inferiore (tanto che è stata realizzata una piccola struttura in ferro per il superamento di detta quota); d) il previsto alloggio del custode con la relativa scala di collegamento tra il piano rialzato ed il primo piano non risulta essere stato realizzato; e) al lato nord il patio di ingresso risulta differente da quello in progetto essendo stata modificata la scala di accesso all'ingresso principale; f) al lato ovest non è stata realizzata una scaletta di accesso all'alloggio del custode; g) al lato sud risultano modificate le aperture-finestre e l'ingresso carrabile al deposito; - per le difformità edilizie è stata presentata istanza di sanatoria ancora non definita e per la quale l'UTC del Comune di San Cipriano d'Aversa ha espresso parere favorevole con nota del 13.01.2011, protocollo n. 373; - il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è occupato dalla società esecutata.

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.

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.

In particolare sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili riportati in catasto al foglio 11, p.lla 5370 sub.1.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 254.954,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 191.216,00

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

La CTU e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'acquirente (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 dei lotti è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1. 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.astegiudiziarie.it, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. Inserimento sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art.490 c.p.c..

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e/o al curatore.



PRECISAZIONI

Gli interessati all’acquisto prima dell’asta potranno ottenere ogni utile informazione per il tramite del **curatore fallimentare avv. Fabio Fava** con studio in Roma alla Via Chinotto n.1 (06.36006829) il quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei 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.

Santa Maria Capua Vetere, 17 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Aristodemo Bosco

