TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato
Dott.ssa M. Sodano
Numero e data sentenza
in liquidazione
Numero e data sentenza
23/2017 del 1/22.03.17

OGGETTO: Relazione aggiornamento

Ill.mo **G.D.,**
il sottoscritto *avv. Nicola Roberti*, curatore del fallimento in oggetto,

espone:

- con decreto datato **15.01.26** la S. V. Ill.ma ordinava allo scrivente di relazionare sullo stato della procedura e sulle attività ostative alla chiusura;
- in ottemperanza a tale decreto, sinteticamente

stato procedura:

Attivo: € 119.507,14 (estratto conto al 31.12.25)

È il ricavato di: **1)** esecuzione immobiliare (in sede individuale di n.3 unità ubicate in Maddaloni, Via Bixio, n.171, di proprietà della società fallita; RGE n.24/2011 + n.179/2012; G.E.: Dott.ssa *Maria Rosaria Pupo*; Professionista Delegato: Avv. *O. Piantadosi*; importo acquisito: € 88.179,61), in cui la Curatela subentrava in proprio (le procedure esecutive erano in fase di distribuzione del ricavato della vendita); **2)** esecuzione mobiliare presso terzi in sede individuale (ai danni del Sig. : RGE: n.8091/17; G.E. Dott.ssa *A. Costarella*; Custode: Avv. *M. Isabella*; importo acquisito: € 25.528,57), in cui la Curatela interveniva con il patrocinio dell'Avv. R. Piazza; **3)** canoni locativi di terreno non edificabile (di proprietà della società fallita, ubicato in Maddaloni, Via Bixio, n.171; conduttore: .; importo acquisito: circa € 5.000,00).

Passivo: € 1.678.063,96 (€ 831.256,27 in chirografo; € 846.807,69 in privilegio)

La fase di verifica delle domande tempestive e delle tardive è esaurita. Non vi sono domande supertardive.

Attivo da programma di liquidazione: **1)** Vendita autoveicolo , (anno di immatricolazione: 2007); **2)** Azione di recupero di credito nei confronti ; **3)** Vendita di n.5 cespiti immobiliari

1) Vendita autoveicolo

La Curatela effettuava n.3 tentativi di vendita con pubblicità sul PVP e sul sito Astegiudiziarie.it (3.12.20; 9.04.21; 16.01.24).
Tutti i tentativi andavano deserti, pur avendo lo scrivente ricevuto diverse richieste di visione dell'autoveicolo.
Valore veicolo (secondo riviste del settore): € 3.510,00 / € 6.200,00.

Situazione di fatto e giuridica: veicolo impolverato, custodito in terreno adiacente la locale Stazione di CC e privo di libretto di circolazione (il l.r.p.t., Sig. , non consegnava allo scrivente il libretto e le chiavi). Il veicolo è oggetto di fermo amministrativo da parte del Concessionario per circa € 470.000,00.
Nel mese di febbraio 2026 lo scrivente riceveva richiesta telefonica di acquisto del veicolo da parte della Dott.ssa (contatto telefonico:).
Nel mese di aprile 2026 lo scrivente riceveva la richiesta di informazioni da parte del Sig. (contatto telefonico:), già manifestante in passato l'intenzione di acquisto del veicolo.
A entrambi, probabili intermediari per conto del Sig. , lo scrivente comunicava che l'offerta di acquisto deve coprire le spese di pubblicità già sostenute (circa € 600,00) e consentire un introito pur minimo per la massa dei creditori, per almeno € 1.000,00.
Nessun riscontro riceveva lo scrivente.

Proposta Curatela: ricontattare entrambi gli interessati all'acquisto; transigere al prezzo di € 500,00/600,00 (cifra indicata in passato dal Sig.); essere rimborsati parzialmente delle spese di pubblicità e di pubblicazione sul PVP.

2) Azione di recupero di credito nei confronti dell'

L'azione di recupero si basa su: **a)** sentenza n.384/2012 (del 25.09.12 G.U. del Tribunale di S. Maria C. V. – sez. dist. di Marcianise, Dott.ssa *B. Di Tonto*), sentenza costitutiva ex art.2932c.c. relativa a contratto di locazione tra la fallenda/locatrice e la conduttrice), per la somma di € 10,70/mq a decorrere dalla data della mancata stipula, ossia 29.01.09. Importo da recuperare: circa € 200.000,00. Elemento negativo: le unità immobiliari non erano consegnate dalla fallenda alla , né era formulata offerta reale per la costituzione in mora del debitore; **b)** danni subiti dalla fallenda (spese di adeguamento delle unità locate alle esigenze dell'), non oggetto di sentenza, ma non prescritti, per effetto di atti interruttivi da parte dello scrivente. Importo lavori: circa € 78.000,00 (cfr.: n.20 fftt, indicate nel ricorso ex art.447bis c.p.c. a base della sentenza n.384/2012). Importo lavori: circa € 65.000,00 (cfr.: contabilità della fallita).

, in persona dei Funzionari, , formulava offerta transattiva omnia, riconoscendo alla Curatela il solo costo delle spese sostenute per l'adeguamento dei locali, qualora comprovati da fatture, con rinuncia all'esecuzione della sentenza n.384/2012.

Nel mese di aprile 2026 lo scrivente inviava email al Funzionario, Avv. , per fissare incontro e definire il contenzioso. L'email era inoltrata "all'Ufficio Patrimonio della Caserta per le valutazioni di competenza" (cfr: Dott.ssa).

Proposta Curatela: ricontattare tramite pec; transigere al prezzo di € 55.000,00 (da contatti verbali, l'offerta di € 40.000,00 era migliorabile), esibendo le fft. ritrovate nella contabilità della fallita.

3) Vendita di n.5 cespiti immobiliari

Si tratta di: **a)** n.4 terreni incolti e non edificabili situati nel centro storico di Maddaloni; **b)** garage seminterrato in Caserta – fraz. Pozzovetere.

Tutti i cespiti erano oggetto di valutazione peritale nel 2019/2020 (Ing. *A. D'Angelo*), di trascrizione della sentenza di fallimento a marzo 2025 (a cura dello Studio del Notaio Dott. *G. Giuliano*) e di relazione notarile ipo-catastale ventennale trasmessa a giugno 2025 (Studio del Notaio, Dott. *G. Giuliano*).

La relazione del CTU divideva i terreni in Maddaloni (Via N. Bixio, n.171) in due lotti: **a)** lotto n.1 (fg.9, p.lle 5171 e 5172 del NCEU del Comune di Maddaloni); valore: circa € 55.000,00, poiché hanno una residua potenzialità edificatoria (sotterranea); **b)** lotto n.2 (fg.9, p.lle 5170 e 5140 del NCEU del Comune di Maddaloni); valore: circa € 33.700,00, poiché possono essere adibite a parcheggio pubblico a pagamento.
La relazione del CTU valutava: **c)** il garage in Caserta – fraz. Pozzovetere, in € 8.200,00, con abbattimento del 10% rispetto al valore di mercato per eventuali vizi e/o oneri, compresi 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*".

Il lotto n.1 risulta locato alla al canone mensile di € 200,00, versato tramite bonifico sul c/c intestato alla Curatela.

Profili critici dei terreni in Maddaloni: 1) entrambi i lotti erano oggetto di oggetto di asservimento a fini edificatori, pregiudiziale al rilascio della Concessione edilizia per la costruzione del fabbricato "Palazzo "; 2) entrambi i lotti devono essere catastalmente aggiornati/allineati (costo dell'aggiornamento catastale: circa € 3.000,00 in base alla valutazione dell'Ing. *M. Di Nuzzo*, contattato dallo scrivente); 3) il lotto n.2 è oggetto di cessione a titolo gratuito in favore del Comune di Maddaloni [(cfr.: obbligo assunto dalla di cedere a titolo gratuito al Comune di Maddaloni entro il termine di 18 mesi le p.lle catastali costituenti il lotto n.2 (da adibire a parcheggio pubblico) in funzione del rilascio della C.E. per la realizzazione del fabbricato, Condominio "Palazzo ", come da atto del 20.02.03, rogato innanzi al Segretario Comunale, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 7.03.03)].

Lotto n.2.
Secondo un orientamento Giurisprudenziale, l'obbligo di cessione a titolo gratuito è soggetto a termine di prescrizione decennale e, decorso tale termine, l'Ente Pubblico non può esercitare l'azione ex art.2932c.c. (nella fattispecie: la Curatela potrebbe procedere alla vendita, se del caso menzionando nel bando la circostanza); secondo altro orientamento Giurisprudenziale, l'obbligo è imprescrittibile poiché condizione per il rilascio della Concessione ad edificare (nella fattispecie: la Curatela avrebbe possibilità nulle di vendere il terreno, poiché lo stesso è soggetto all'alienazione al Comune di Maddaloni sine die).

Con pec del 2024 lo scrivente invitava il Comune di Maddaloni a concordare appuntamento per la stipula di atto notarile di cessione a titolo gratuito delle aree antistanti il fabbricato e/o manifestare volontà di rinuncia all'acquisizione. Il sottoscritto curatore si recava anche presso gli Uffici comunali e in diversi incontri il Segretario Comunale, , manifestava la volontà del Comune di non acquisire l'area, non formalizzando la volontà.

Richieste di acquisto. Lo scrivente riceveva n.3 proposte informali di acquisto per entrambi i lotti in Maddaloni, incluso il lotto n.2 (2 condomini del fabbricato prospiciente i terreni in Maddaloni; attuale conduttore).

Lo scrivente conferma il valore dei cespiti indicati nelle perizie e subordina la vendibilità dei beni e la pubblicità dell'avviso di vendita alla previa rinuncia da parte del Comune di Maddaloni all'acquisto a titolo gratuito dei terreni costituenti il lotto n.2. In caso contrario, lo scrivente procederà alla vendita del lotto n.1 e abbandonerà il lotto n.2.

Modalità di vendita (programma di liquidazione e supplementi, autorizzati con decreti del 30.10.17, del 3.04.19 e del 17.06.23).

La vendita avverrà con le modalità della procedura competitiva in presenza fisica (beni di modesto valore + gli unici interessati all'acquisto soggetti proprietari e/o residenti in prossimità dei lotti) presso il venditore, con atto di stipula finale innanzi a Notaio (scelto dall'aggiudicatario) e con decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli da parte dell'Ill.mo Sig. G. D.

La vendita sarà pubblicizzata sul PVP, sul sito astegiuziarie.it e su siti on-line, mediante tre tentativi: **a)** 1° tentativo da tenersi nel mese di luglio 2026: € 55.000,00 (lotto n.1. Terreni in Maddaloni); € 8.200,00 (garage in Caserta); **b)** 2° tentativo da tenersi nel mese di novembre 2026: € 44.000,00 (ribasso del 20%, lotto n.1. Terreni in Maddaloni), € 6.600,00 (ribasso del 20% circa, garage in Caserta); **c)** 3° tentativo da tenersi nel mese di gennaio 2027: € 35.500,00 (ribasso del 20% circa, lotto n.1. Terreni in Maddaloni) € 5.300,00 (ribasso del 20% circa, garage in Caserta).
Cauzione: 15% del prezzo offerto.
Per ogni tentativo di vendita, sarà ritenuta valida l'offerta non inferiore al 25% del prezzo base.
Per ogni tentativo, in caso di unica offerta, inferiore nella misura massima del 25% rispetto al prezzo base, verrà conclusa la vendita; in caso di più offerte, si procederà ad asta pubblica, prendendo come base il prezzo più alto offerto e con rilanci di € 2.000,00 (lotto n.1, terreni in Maddaloni), € 500,00 (garage in Caserta).
L'aggiudicazione è provvisoria poiché in caso di offerta in aumento del 10% si riapre la gara di vendita con le medesime modalità.
L'offerente verserà gli oneri fiscali sulla somma offerta; sosterrà le spese notarili e provvederà a sue spese a regolarizzare eventualmente la situazione catastale (es: allineamento, aggiornamento delle p.lle catastali) e sostenere tutti gli oneri indicati in perizia.

In caso di vendita deserta, dopo tre tentativi, lo scrivente procederà a gara invitando i soggetti che gli hanno manifestato volontà di acquistare i beni, assumendo come base il prezzo offerto più alto (per i beni costituenti il lotto n.1 in Maddaloni; Sig per i beni costituenti il lotto n.1 e n.2; Sig. per il lotto unico/garage in Caserta).

tutto ciò esposto, il curatore

chiede

che la S. V. Ill.ma Voglia: **1) autorizzare** il deposito della presente relazione di aggiornamento; **2) adottare** i provvedimenti ritenuti più opportuni.

Con osservanza
Il curatore
avv. Nicola Roberti

Maddaloni, li 12.05.26