

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**Sezione Fallimentare**  
**Avviso di vendita competitiva**  
**Fallimento n. 14/2021**

Il sottoscritto dott. Gaetano Giuliano, curatore del fallimento in epigrafe, Fall. 14/2021, dichiarato con sentenza del Tribunale di S. Maria C.V. Del 08/03/2021,

**premesse che:**

la società fallita è proprietaria dell'immobile sito in Comune di Pastorano (CE) con accesso dalla Strada Statale 6 Casilina.

Trattasi di un fabbricato di notevole consistenza, che si sviluppa su un unico livello terraneo, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pastorano al **Foglio 8 P.lla 5162 Categoria D/7 rendita € 8.716,00** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

L'accesso allo stesso risulta garantito mediante due ingressi carrabili: uno posto in corrispondenza della Strada Statale 6 Casilina; l'altro, posto lateralmente al capannone in direzione ovest, dalla Via Pezzatavolella, in merito alle quali di seguito sono riportate alcune precisazioni.

L'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa nei seguenti ambienti: zona lavorazione, zona deposito, due uffici, uno spogliatoio, due w.c., corte esclusiva in corrispondenza dell'area esterna che circonda il capannone, in cui risulta posta una zona adibita alla manutenzione, una tettoia nonché il piazzale per la manovra ed il parcheggio dei veicoli.

**CATASTO FABBRICATI del Comune di Pastorano CE foglio 8, p.lla 5162 cat D7 RENDITA CATASTALE € 8.716,00**

Il tutto come meglio descritto nella relazione redatta dall'ing. Flavio Toscano depositata in data 06/07/2022 a cui si rinvia ed integrazione del 12/11/2024.

Il valore di mercato corrente del compendio immobiliare, è stato stimato dall'ing Toscano in € 680.362,03. al lordo delle riduzioni in condizioni di vendita forzata indicate in perizia.

B) la vendita degli immobili deformalizzata con procedure competitive è stata introdotta dal d.lgs. 5/2006. Con la riforma introdotta dal d.lgs 169/2007 è stato poi previsto che tale tipo di vendita si applichi anche alle procedure fallimentari pendenti alla data della sua entrata in vigore;

C) con provvedimento del 21/11/2024 il Giudice Delegato al fallimento, dott.ssa Elisabetta Bernardel, ha autorizzato la pubblicazione del presente avviso di vendita competitiva.

Tanto premesso,

**INVITA**

ogni interessato a formulare offerta di acquisto del sopra indicato complesso immobiliare, purché non per persona da nominare.

**PREZZO MINIMO**

L'importo dell'offerta non potrà essere inferiore ad €. € 680.362,03 (seicentoottantamilatrecentosessantadue/03).



### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è prevista senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità del bene, difformità rispetto alle norme e ai regolamenti vigenti, sicché l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova all'atto del trasferimento, con tutte le servitù attive e passive, pesi e ragioni.

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità e/o oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo a risoluzione, risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che, allo stato, alcuni beni mobili sono ancora ubicati nel cespite oggetto di vendita.

Pertanto, la consegna del cespite immobiliare potrà essere effettuata anche in presenza di detti beni per la cui rimozione l'aggiudicatario dovrà farsi carico, anche sostenendo a propria cura e spese, gli oneri di smaltimento.

Sicché nulla potrà essere richiesto alla procedura fallimentare dall'aggiudicatario per ogni eventuale danno e/o per qualsivoglia titolo derivante dalla mancata rimozione dei beni in questione da parte della curatela.

La presentazione di offerte non comporta per gli organi fallimentari alcun obbligo, sicché questi potranno, a propria discrezione, in qualsiasi momento (anche all'esito di una eventuale gara tra gli offerenti) e senza alcun obbligo di motivazione, sospendere od interrompere la presente procedura o modificarne i termini, essendo in ciò pienamente autonomi.

In tal caso, gli interessati non potranno accampare alcun diritto e/o avanzare richieste di indennità e/o risarcimento.

Pertanto, ogni definitiva valutazione in ordine alla vendita del bene è rimessa alla discrezionalità degli organi fallimentari.

Il presente avviso costituisce mero invito ad offrire e non offerta al pubblico *ex art.* 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta dovrà essere irrevocabile, secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c., con un termine di irrevocabilità fino al completo esaurimento della procedura prevista dal presente avviso e comunque non prima della data del (31/12/2025); il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla eventuale gara e la perdita della cauzione che verrà definitivamente incamerata all'attivo della procedura.

Ugualmente, la cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove questa, a seguito della eventuale gara, non fosse adeguata al nuovo importo offerto, od ancora ove il soggetto selezionato (aggiudicatario), secondo le modalità di seguito indicate, non stipuli il contratto definitivo, non versando l'intero prezzo e quant'altro previsto anche per spese a mezzo assegni circolari e/o bonifico bancario, nei termini perentori indicati dalla procedura fallimentare.

L'offerta di acquisto dovrà essere predisposta rispettando le condizioni previste dal presente avviso e dovrà indicare l'indirizzo pec al quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso.

In presenza di più offerte valide, verrà indetta una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta ricevuta con possibilità di rilanci liberi di importo non inferiore a quanto di seguito indicato.

In caso di rilanci e successiva individuazione del soggetto selezionato, la cauzione dovrà essere adeguata al nuovo importo offerto entro e non oltre sette giorni dall'espletamento della gara anche a mezzo bonifico sulle coordinate indicate dalla curatela a mezzo pec.

Le spese, e comunque tutti gli oneri, nessuno escluso, necessari al trasferimento della proprietà, sono a carico dell'aggiudicatario. Ugualmente, ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e, qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'acquirente è tenuto a versarla nei termini di legge, rimanendo nella facoltà della procedura fallimentare l'esercizio dell'opzione per l'applicabilità iva secondo la normativa vigente.

In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dalla relativa comunicazione. L'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate a mani e/o recapitate a mezzo lettera raccomandata presso lo studio del curatore fallimentare, Gaetano Giuliano, in Aversa CE alla via Carlo Casalegno 9, entro le ore 18:00 del giorno precedente l'apertura delle buste.

Nel caso di recapito a mezzo raccomandata, farà fede non la data di spedizione bensì quella di consegna.

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa.

All'esterno della busta dovrà essere riportata esclusivamente la seguente dicitura "Fallimento 14/2021 – offerta per la procedura di vendita con gara del 18/02/2025" nonché le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

La persona che presenta l'offerta verrà identificata acquisendo copia del documento di riconoscimento.

Sulla busta verrà annotata dal curatore il giorno e l'ora di ricezione.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare, pari al 10 per cento dell'importo offerto, intestato a "FALL. 14/2021 TRIBUNALE DI SANTA MARIA CV." a titolo di cauzione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (precisando se si tratta di soggetto in regime di comunione o separazione dei beni) dell'offerente, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata presso cui questi intende ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento d'identità del firmatario (**non sarà possibile presentare offerte per persona da nominare**);
- per le persone giuridiche: la ragione sociale/denominazione, la sede, il codice fiscale e la partita I.V.A., il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica



certificata (oltre che una visura camerale aggiornata all'attualità e copia del documento d'identità del firmatario legale rappresentante), nonché copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (**non sarà possibile presentare offerte per persona da nominare**);

- l'indicazione di aver letto e preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
- l'indicazione del prezzo offerto (il quale non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso) oltre all'impegno al pagamento di tutte le spese, oneri (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali oneri consortili ASI connessi al trasferimento), IVA se dovuta, oneri fiscali e spese notarili e spese per la predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica ove necessaria;
- l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo e delle spese, con precisazione che le spese per oneri notarili potranno esser corrisposti direttamente al notaio rogante, che comunque non potrà essere superiore al termine indicato innanzi;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso, ivi inclusa l'irrevocabilità dell'offerta;
- l'esonero del fallimento n 14/2021 Tribunale di Santa Maria CV. e degli organi dello stesso da qualsiasi responsabilità per vizi, anche occulti, del bene e rinuncia a qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento danni.

#### **DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE**

Il curatore procederà all'apertura delle buste il giorno 18/02/2025 alle ore 15:30 presso il proprio studio in Aversa alla via C. Casalegno 9.

Nel caso dovessero pervenire più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti.

Qualora pervengano offerte di pari importo e gli offerenti non intendano partecipare alla suddetta gara, la deliberazione in merito all'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito indicati.

La base d'asta sarà rappresentata dall'offerta più alta pervenuta ed il rilancio libero sarà di importo non inferiore ad €. 10.000,00. Si precisa che, in ogni caso, ciascun partecipante non potrà pareggiare l'offerta più alta pervenuta e/o formulata ma potrà solo rilanciarla.

Per ciascun rilancio sarà concesso un termine di tre minuti.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

I. maggiore importo del prezzo offerto;

II. a parità di prezzo in assenza di gara, minor termine per il versamento del prezzo;

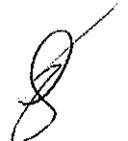
III. a parità di prezzo e termine per il versamento del prezzo priorità temporale di presentazione dell'offerta.

Entro le ore 17:00 del settimo giorno successivo alla gara, ciascun offerente dovrà adeguare la cauzione versata al nuovo prezzo offerto. Il mancato versamento della differenza, entro il termine indicato, comporterà l'esclusione e la perdita della cauzione già versata.

Decorso il termine per l'integrazione della cauzione, il curatore riferirà al Giudice Delegato.

\*\*\*

Il curatore provvederà, nei termini di Legge, al deposito ex art. 107, comma 5, ed alla



notifica ex art. 107, comma 3 l.f., della migliore offerta pervenuta.

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., si precisa che il curatore potrà sospendere la vendita qualora successivamente pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, cauzionata come sopra.

In tal caso sarà indetta un'ulteriore gara tra il nuovo offerente e quello che in precedenza aveva formulato l'offerta più alta (ed adeguato la cauzione).

Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 108 L.F. e comunque si procederà all'aggiudicazione provvisoria solo a seguito di autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

### **MODALITA' DELLA VENDITA E SALDO DEL PREZZO**

In caso di accettazione dell'offerta da parte della Curatela e di aggiudicazione da parte del G.D., l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di giorni 120 (centoventi), o nel diverso minor termine indicato in offerta, il saldo del prezzo d'acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "FALL. 14/2021 TRIBUNALE DI SANTA MARIA CV." e consegnati al curatore, ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare i cui dati saranno comunicati dalla curatela su richiesta.

Ai fini del decorso del termine di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente. Dalla data della predetta comunicazione decorrerà il termine per il versamento del saldo prezzo.

Si ribadisce che il mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio indicato nel presente avviso comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione versata a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

La vendita avverrà, ed il contratto di vendita verrà stipulato, secondo le condizioni e nei termini previsti dal presente avviso, senza garanzia di vizi e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento dinanzi al Notaio scelto dalla procedura, al quale saranno demandate eventuali ulteriori verifiche anche ipocatastali prodromiche alla vendita.

Dopo che il GD autorizzerà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, la curatela chiederà l'autorizzazione alla restituzione delle cauzioni contenute nelle offerte presentate dai partecipanti non aggiudicatari. – comunicandolo a mezzo pec per il ritiro della cauzione.

Il trasferimento della proprietà avverrà soltanto a seguito del pagamento del saldo prezzo e di tutti gli accessori e spese inerenti alla vendita (ivi comprese a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le spese notarili), che sono ad esclusivo carico dell'acquirente; sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali ed adempimenti, nessuno escluso, anche presso i pubblici uffici per la trascrizione della vendita.

Per quanto non previsto si applicano gli artt. 107 e 108 l.f..

### **PRECISAZIONI:**

1. L'immobile è stato oggetto di atti di effrazione, per cui sono necessari lavori di rifacimento delle saracinesche e di adeguamento.

Attualmente all'interno dell'immobile sono ubicati alcuni beni mobili acquisiti alla massa fallimentare non oggetto del presente avviso.

2. Dalla relazione ipocatastale a firma del notaio Reccia risultano i seguenti **Gravami**

**(iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni di pignoramenti):**

- a) ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 29102 IPOTECA VOLONTARIA TRASCRIZIONE del 02/04/2021 - Registro Particolare 9097 Registro Generale 12309;  
b) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Repertorio 14/2021 del 08/03/2021;

3. In data 02/01/2024 è stato notificato il verbale di contestazione, da parte dell'ANAS s.p.a., con cui l'Ente, ha contestato la violazione dell'art. 22 comma 11 cds "perché manteneva in esercizio un accesso privo all'autorizzazione e già esistente all'entrata in vigore del C.D.S. senza provvedere a regolarizzare la posizione" (accesso prospiciente su s.s. Casilina).

L'art. 22 comma 11 del codice della strada dispone quanto segue: "*Chiunque apre nuovi accessi o nuove diramazioni ovvero li trasforma o ne varia l'uso senza l'autorizzazione dell'ente proprietario, oppure mantiene in esercizio accessi preesistenti privi di autorizzazione, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 155 a euro 624. La violazione importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo del ripristino dei luoghi, a carico dell'autore della violazione stessa e a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI. La sanzione accessoria non si applica se le opere effettuate possono essere regolarizzate mediante autorizzazione successiva. Il rilascio di questa non esime dall'obbligo di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria."*

In tale verbale non sembra evincersi l'irrogazione di sanzioni accessorie.

La curatela è stata autorizzata a conferire incarico, unitamente ai proprietari dei capannoni adiacenti a quello acquisito alla massa, ad tecnico per la progettazione delle opere finalizzate a sanare gli accessi del capannone acquisito alla massa e dei capannoni limitrofi di proprietà aliena; l'incarico *de quo* veniva conferito in data 25/09/2024.

Sebbene siano ancora in corso le attività finalizzate alla richiesta congiunta di regolarizzazione, la realizzazione delle opere previste sono state stimate in complessivi € 43.930,10, di cui €. 6.870,93 spettanti alla curatela fallimentare, salvo varianti ed imprevisti.

L'acquirente dell'immobile subentrerà automaticamente e con effetto dal trasferimento dell'immobile, nel contratto di incarico professionale innanzi citato e/o nel contratto di appalto che nelle more dovesse essere stipulato, sopportandone i relativi costi.

Gli interessati alla partecipazione alla procedura competitiva di vendita, potranno richiedere, a mezzo pec, copia del contratto di affidamento di incarico professionale di cui sopra.

In tal caso, riceveranno copia del suddetto contratto con oscurazione dei nominativi delle parti.

Eventuali richieste di visionare il bene possono essere inoltrate al curatore, dott. Gaetano Giuliano (Tel 0815046157 email: [gaetano.giuliano3@gmail.com](mailto:gaetano.giuliano3@gmail.com) pec: [studiogiuliano@legalmail.it](mailto:studiogiuliano@legalmail.it)). Il curatore, provvederà a comunicare, stesso mezzo, la prima data utile per visionare i beni oggetto di vendita.

Aversa 25/11/2024

Il curatore del  
fallimento The S srl  
dott. Gaetano Giuliano