

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- III SEZIONE - FALLIMENTARE -
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il Curatore Fallimentare, **Avv. Walter Russo**, con studio in Caserta (CE), alla Via Filippo Turati n. 83, iscritto nell'albo degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere,

- letti gli atti della **procedura fallimentare n. 36/2021 - Fallimento Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile**, giusta sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 18-21/7/2021, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 9/6/2022 n. 22226/17611;
- viste le relazioni di stima dei beni in atti;
- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla Curatela;
- visto il programma di liquidazione del 3/12/2021;
- visto l'integrazione al programma di liquidazione del 29/4/2024, nella quale veniva richiamata la proposta di acquisto irrevocabile avanzata dalla D.N.L. S.p.A., affittuaria dell'azienda;
- letti gli artt. 105 e ss L.F., artt. 569 e ss. C.P.C.;
- letto l'art. 108 L.F.;
- letto il decreto del G.D. Dottoressa Marta Sodano del 22-25/11/2024

A V V I S A

che il giorno **24 gennaio 2025**, alle ore 10,00 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

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 e dell'azienda al prezzo in calce descritti ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

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.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

-complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andranno intestati l'immobile e il furgone Renault tipo Kangoo tg. DE437WY, mobile registrato (non sarà possibile intestare a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-la dichiarazione di residenza ovvero la elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

-il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

-indicazione del tempo e delle modalità del pagamento; in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 30 (TRENTA) giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

-i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni, 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 sull'immobile e sul bene mobile registrato, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Curatore fallimentare -Avv. Walter Russo- e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura fallimentare né i beni per i quali cui è stata fatta l'offerta né

l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta - anch'essa sigillata e contenente l'offerta - che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e dei beni (lotto unico) per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

1) **le complete generalità dell'offerente**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; l'indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto di-verso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie che ne giustificano i poteri; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) l'espressa dichiarazione dell'offerente di **aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni**, 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 di pignoramenti, e/o sequestri, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario; la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune di S. Maria C.V., da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

3) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a quello offerto, ex art. 108 l.f. dalla Effegi S.p.A., cioè € 700.000,00 oltre I.V.A.**, a pena di inammissibilità, nonché del termine del versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "**fallimento Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile n. 36/2021**" - 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 e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

L'apertura delle buste e la vendita si terranno **presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64**, il giorno fissato per l'esame delle offerte ed indicato nell'avviso, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

Ove pervengano più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta **con un rilancio minimo di euro 20.000,00 (ventimila)** e con l'avvertimento 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 caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) alle stesse condizioni di cui sopra. 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. In ogni caso, il Curatore fallimentare, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove non pervengano altre offerte, oltre quella della Effegi S.p.a., tutti i beni saranno alla stessa aggiudicati. 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. In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà aperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) con rilancio minimo di euro 20.000,00 (ventimila). **Il Curatore fallimentare** previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non

ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), **ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice Delegato**, su istanza del Curatore o di altri interessati, **può sospendere 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

L'offerente risultato aggiudicatario all'esito della vendita è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di partecipazione, ovvero **entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva** (termine massimo in ogni caso), consegnando al Curatore fallimentare un assegno circolare non trasferibile intestato al "fallimento Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile n. 36/2021".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura, salvo il risarcimento del maggior danno. Il Curatore verserà le somme sul conto della procedura e ne darà pronta notizia al Giudice Delegato trasmettendo la relativa documentazione in copia e l'estratto conto.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari da eseguirsi:

- a) l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. sarà notificato dal Curatore a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti almeno trenta giorni prime della vendita. Inoltre, andrà comunicato a tutti i creditori ammessi al passivo fallimentare;
- b) almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del Curatore, pubblico avviso sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it (contenente altresì link

ovvero indicazione dei siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.reteaste.tv, www.asteimmobili.it almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita;

d) Inserimento sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c.p.c.;

e) Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema “Real Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

Sui suddetti siti internet il Curatore fallimentare inserirà l’avviso di vendita e la relazione di stima comprensiva di planimetrie e rilievi fotografici.

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al notaio rogante, sono a carico dell’aggiudicatario; le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni di cui all’art. 586 c.p.c. e la voltura catastale dell’immobile aggiudicato, saranno effettuate a spese dell’acquirente, il quale potrà dispensare il Curatore dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita si perfeziona con l’atto di trasferimento notarile; 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 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 risolta 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. - 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; peraltro, l’intero complesso dei beni viene posto in vendita ad un prezzo inferiore a quello di stima, sulla scorta della suindicata proposta irrevocabile di acquisto, formulata dalla Effegi S.p.A.; l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno **cancellate a cura e spese dell’aggiudicatario; tutti gli oneri anche fiscali derivanti dalla vendita, le spese dell’atto di trasferimento per le operazioni di vendita sono a carico dell’aggiudicatario.** Qualora la

vendita sia soggetta ad I.V.A. (in mancanza dei presupposti della esenzione), oppure non dovesse trovare applicazione il meccanismo del reverse charge, la parte è tenuta a versarla improrogabilmente unitamente al saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per il Fallimento 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.

Per tutto quanto non previsto qui e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, Avv. Walter Russo**, con studio in Caserta alla Via Filippo Turati n. 83 -tel. 0823.799.366).

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

- **Capannone industriale con uffici e area di pertinenza, sito nel Comune di Piana di Monteverna, loc. "Pioppitelli" o "Masseria Nuova", censito:**

al Catasto fabbricati foglio 19, p.lle 5109 (Cat. D/1);

al Catasto terreni foglio 19, particelle 5105 (superficie 23 mq.), **5106** (superficie 850 mq), con diritti di comproprietà in ragione di 2/32 sullo stradone di accesso così censito, **67** (superficie 1.100 mq).

Il tutto come individuato dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Dr. Pasquale Liotti e dalla perizia di stima, redatta dall'Arch. Paolo Russo.

- **Azienda**, relativa all'attività svolta anteriormente alla dichiarazione di fallimento dalla Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile e, a seguito del contratto di affitto di azienda, dalla D.N.L. S.p.a., il tutto come analiticamente individuata e riportata nelle perizie di stima, redatte dal Dott. Giuseppe Luberto e dall'Arch. Paolo Russo.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'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.

**BASE D'ASTA:
Euro 700.000,00 oltre I.V.A.**

L'immobile e l'azienda risultano meglio indicati e descritti nelle perizie stimative in atti, consultabile dagli offerenti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Caserta, 13 dicembre 2024

Il Curatore Fallimentare
Avv. Walter Russo

