



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Ciaramella
Dottori Commercialisti & Revisori Legali

Gennaro Ciaramella

TRIBUNALE NAPOLI NORD

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento RG 168/2016

AVVISO DI VENDITA

BENI IMMOBILI

La curatela del fallimento RG 168/2016, dichiarato dal Tribunale di Napoli Nord con sentenza n.169 del 22 dicembre 2016, nella persona del Dott. Gennaro Ciaramella

AVVISA

che presso lo studio del Curatore Fallimentare Dott. Gennaro Ciaramella, sito in P.zza Marconi, 41 – 81031 Aversa (CE)

il giorno 23 settembre 2025 alle ore 16:00

si procederà alla vendita competitiva della consistenza immobiliare di seguito descritta di proprietà della società fallita, alle condizioni di seguito indicate:

81031 Aversa (Ce) P.zza Marconi 41 – Tel. 081/8901198

e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;



Gennaro Ciaramella

LOTTO 3

Immobili siti in Viale S. Antonio, 21 – 80021 Afragola (NA), così distinti:

a. Box auto

F. 13 p.lla 1642 sub 133 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 29mq, rendita 49,42€

Valore di mercato = €31.000,00 (euro trentunomila/zero)

Descrizione del bene:

a. Box Auto

Il box auto è posto al piano interrato che è interamente destinato ad autorimessa condominiale. Ad esso vi si accede sia a piedi dalla cassa scale con il relativo ascensore sia dalla rampa carrabile. Il box misura circa ml 4,7 x 6,2 ed è dotato di porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale con aereazione superiore. All'interno il box è dotato anche di un punto di illuminazione.

Prezzo Base LOTTO 3: €17.437,50 (euro diciassettemilaquattrocentotrentasette/cinquanta)

Offerta minima LOTTO 3: €13.078,12 (euro tredicimilasettantotto/dodici)

LOTTO 4

Immobili siti in Viale S. Antonio, 21 – 80021 Afragola (NA), così distinti:

a. Locale Commerciale

F.13 P.LLA 1642 Sub 13 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 3 consistenza 431 mq rendita 3.116,30 €

Valore di mercato = €450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/zero zero).

Descrizione del bene:

a. Locale commerciale

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio condominiale molto grande composto da diverse scale, ha quattro vetrine su viale S. Antonio, di cui due vetrine ingresso centrali più ampie. Il locale, tuttavia, pur occupando la parte centrale posta quasi all'angolo tra due strade, non ha un'ottima visibilità in quanto più arretrato rispetto al filo anteriore dell'edificio. La superficie vendibile al piano terra è di circa 186 mq ed il



Gennaro Ciaramella

locale è collegato mediante una scala interna al piano cantinato dove si sviluppa su una superficie di circa 270 mq. In totale sono quindi 456 mq ed hanno un unico subalterno catastale tutto categoria C/1. Al piano interrato è presente un bagno con antibagno e un piccolo ufficio, e due porte in ferro che comunicano con l'autorimessa condominiale.

Prezzo Base LOTTO 4: €450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/zero zero)

Offerta minima LOTTO 4: €337.500,00 (euro trecentotrentasettemilacinquecento/zero zero)

LOTTO 5

Immobili siti in Viale S. Antonio, 21 – 80021 Afragola (NA), così distinti:

b. Locale Commerciale

F.13 P.LLA 1642 Sub 14 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 4 consistenza 110 mq rendita 926,01€
Valore di mercato = €100.000,00 (euro centomila/zero zero).

Descrizione del bene:

b. Locale commerciale

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio condominiale molto grande composto da diverse scale, ha due vetrine non molto grandi su viale S. Antonio e non eccessivamente visibili in quanto un po' arretrate rispetto al filo dell'edificio. Il locale ha una superficie vendibile al piano terra di circa 43 mq ed è collegato mediante una scala interna al piano cantinato dove si sviluppa su una superficie di circa 76 mq.

In totale sono quindi 119 mq ed hanno un unico subalterno catastale tutto categoria C/1. Al piano terra è presente un bagno con antibagno. Lungo la scala che scende al piano cantinato sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti da infiltrazioni esterne. Anche al piano cantinato ci sono evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto. Il cantinato non ha aereazioni naturali se non quella del vuoto dove è posizionata la scala in ferro che vi dà accesso.

Prezzo Base LOTTO 5: €56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanra /zero zero)

Offerta minima LOTTO 5: €42.187,50 (euro quarantaduemilacentottantasette/cinquanta)



Gennaro Ciaramella

LOTTO 8

Immobile sito in Via San Salvatore – 80026 Casoria (NA), così distinto:

a. Lastrico Solare

F. 7 P.lla 1071 sub 94 Piano 5 int 11 cat. F/5

Valore di mercato = €30.000,00 (euro trentamila/zerozero)



Descrizione del bene:

a. Lastrico Solare

Trattasi di lastrico solare corrispondente al piano 5° di un corpo di fabbrica di forma rettangolare con 4 corpi scala. Questo edificio fa parte insieme ad un altro corpo di fabbrica di un unico parco con ingresso da via Pasquale Tignola, anche se nelle planimetrie e nelle visure catastali risulta via S. Salvatore probabilmente per variazioni nel corso del tempo della toponomastica. Non è stato possibile accedere alla copertura per cui si fa riferimento alle foto aeree. Da queste risulta che il terrazzo sia utilizzato e che a ridosso della cassa scale sia stato realizzato un piccolo manufatto chiuso di cui però non si conoscono le dimensioni precise, probabilmente circa 25 mq. La superficie complessiva del lastrico solare è di circa 120 mq.



Prezzo Base LOTTO 8: €16.875,00 (euro sedicimilaottocentosezzantacinque /zero zero)

Offerta minima LOTTO 8: €12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei/venticinque)



LOTTO 9

Immobile sito in Via San Salvatore – 80026 Casoria (NA), così distinto:

a. Lastrico Solare

F. 7 P.lla 1071 sub 107 Piano 5 int 12 cat. F/5

Valore di mercato = €30.000,00 (euro trentamila/zerozero)



Descrizione del bene:

a. Lastrico Solare





Gennaro Ciaramella

Trattasi di lastrico solare corrispondente al piano 5° di un corpo di fabbrica di forma rettangolare con 4 corpi scala. Questo edificio fa parte insieme ad un altro corpo di fabbrica di un unico parco con ingresso da via Pasquale Tignola, anche se nelle planimetrie e nelle visure catastali risulta via S. Salvatore probabilmente per variazioni nel corso del tempo della toponomastica. Non è stato possibile accedere alla copertura per cui si fa riferimento alle foto aeree. Da queste risulta che il terrazzo sia utilizzato e che a ridosso della cassa scale sia stato realizzato un piccolo manufatto chiuso di cui però non si conoscono le dimensioni precise, probabilmente circa 25 mq. La superficie complessiva del lastrico solare è di circa 120 mq

Prezzo Base LOTTO 9: €16.875,00 (euro sedicimilaottocentotantacinque /zero zero)

Offerta minima LOTTO 9: €12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei/venticinque)

Il presente avviso, con l'esatta descrizione, identificazione e consistenza dei beni, le consulenze tecniche e perizie di valutazione, documenti tutti che costituiscono parte integrante del presente avviso, sarà pubblicato, oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge, per estratto, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, nonché sul quotidiano Il Mattino.

Gli immobili oggetto della vendita sono visibili e ispezionabili previo accordo con il curatore. Gli interessati sono invitati a presentare offerte per l'acquisto dei beni del Fallimento n.168/2016 Tribunale di Napoli Nord secondo le seguenti

Condizioni di vendita

1. La vendita dei beni immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. 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;
3. la vendita 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, 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;
4. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;



Gennaro Ciaramella

5. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
6. I prezzi a base d'asta e le offerte minime dei singoli lotti sono stati determinati in:

Lotto 3:

Prezzo Base LOTTO 3: €17.437,50 (euro diciassettemilaquattrocentotrentasette/cinquanta)

Offerta minima LOTTO 3: €13.078,12 (euro tredicimilasettantotto/dodici)

Lotto 4:

Prezzo Base LOTTO 4: €450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/zero zero)

Offerta minima LOTTO 4: €337.500,00 (euro trecentotrentasettemilacinquecento/zero zero)

Lotto 5:

Prezzo Base LOTTO 5: €56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanra /zero zero)

Offerta minima LOTTO 5: €42.187,50 (euro quarantaduemilacentottantasette/cinquanta)

Lotto 8:

Prezzo Base LOTTO 8: €16.875,00 (euro sedicimilaottocentosettantacinque /zero zero)

Offerta minima LOTTO 8: €12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei/venticinque)

Lotto 9:

Prezzo Base LOTTO 9: €16.875,00 (euro sedicimilaottocentosettantacinque /zero zero)

Offerta minima LOTTO 9: €12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei/venticinque)

7. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;
8. Le buste contenenti le offerte dovranno essere depositare presso la Segreteria dello Studio Ciaramella Dottori Commercialisti sito in Piazza Marconi, 41 – 81031 Aversa (CE);
9. Le offerte devono essere depositate in doppia busta chiusa:
 - sulla prima busta (quella interna) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Giudice Delegato, la data e l'ora fissate per l'esame delle offerte.
 - la prima busta sarà inserita nella seconda busta (quella esterna) chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il ricevente annota il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome del Giudice Delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste saranno aperte dal Curatore Fallimentare in occasione della vendita. Le offerte dovranno qualificarsi espressamente come “irrevocabili” e dovranno essere



Gennaro Ciaramella

conformi alle condizioni sopra indicate, fatta eccezione per il prezzo. Le offerte non conformi saranno considerate inefficaci e come non pervenute.

10. La dichiarazione di offerta per ogni singolo lotto, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 16,00 (sedici/00) dovrà contenere, pena inammissibilità, i seguenti elementi:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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 si trovi 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, l'eventuale applicabilità del regime di reverse charge, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie (i.e. delibere di Assemblea o Consiglio di Amministrazione);
- ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Specificazione del recapito di posta elettronica certificata e e-mail ai quali si intendono ricevere eventuali comunicazioni;
- I dati identificativi del LOTTO e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- Dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
- Dichiarazione espressa di accettazione dei beni posti in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritto e richiamato nei documenti posti a base del presente invito;
- all'offerta dovrà essere allegata:
 - i. copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente;
 - ii. Assegno circolare "non trasferibile" intestato a "FALL.N.168/2016 xxx TRIB.NA/NORD", pari al 10% del prezzo offerto, somma questa da valere a titolo di deposito cauzionale in conto prezzo in caso di aggiudicazione e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo.



Gennaro Ciaramella

11. L'apertura delle buste con le dichiarazioni di offerta avverrà il **giorno 23 settembre 2025 alle ore 16:00** innanzi al Curatore Fallimentare del Fallimento, Dott. Gennaro Ciaramella.
12. Il Curatore Fallimentare, successivamente all'apertura delle buste, previa verifica della regolarità delle stesse, redigerà un verbale e, in caso di unica offerta, provvederà all'aggiudicazione provvisoria. È necessaria la presenza dell'offerente all'udienza di apertura delle buste in vista dell'eventuale svolgimento della gara. In caso di pluralità di offerte, successivamente all'apertura delle buste, previa verifica e regolarità delle stesse, è indetta una gara informale tra tutti gli offerenti presenti, ovvero loro rappresentanti muniti di procura, i quali, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, verranno invitati ad indicare eventuali rialzi nella misura non inferiore ad €3.000,00 da formularsi entro i tre minuti successivi. L'Aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del maggior offerente.
13. La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura nel rispetto degli articoli 107 e 108 della Legge Fallimentare.
14. Dell'esito dell'aggiudicazione definitiva verrà fatta comunicazione al soggetto aggiudicatario in sede di udienza. Verrà data, altresì, comunicazione ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari con restituzione del deposito cauzionale prestato salvo che la restituzione avvenga in sede di espletamento della gara. Con la comunicazione di definitiva aggiudicazione l'acquirente sarà invitato a comunicare il notaio rogante l'atto di vendita che non potrà essere stipulato prima del pagamento e accredito del saldo prezzo di cui al successivo punto 16. L'atto notarile dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal saldo prezzo.
15. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, comprese quelle relative al passaggio di proprietà, di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri immobiliari, saranno a carico dell'aggiudicatario.
16. Il pagamento del saldo del prezzo offerto, nonché degli altri oneri dovrà avvenire in un'unica soluzione **entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva** a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "FALL.N.168/2016 xxx TRIB.NA/NORD" da consegnarsi al curatore oppure mediante bonifico bancario all'indirizzo IBAN che il curatore fallimentare avrà cura di comunicare all'aggiudicatario. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.
17. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 Codice Civile né sollecitazione per il pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura del fallimento e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione.
18. Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la vendita fino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Ciaramella
Dottori Commercialisti & Revisori Legali

Gennaro Ciaramella

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al curatore come indicato sul portale PVP.

pec: nanordf1682016@procedurepec.it

Il Curatore Fallimentare

Aversa (CE), 14.06.2025

Dott. Gennaro Ciaramella

ASTE
GIUDIZIARIE®

81031 Aversa (Ce) P.zza Marconi 41 – Tel. 081/8901198
e.mail: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it; gennaro.ciaramella@studiociaramella.it;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®