

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

Il Curatore fallimentare **Avv. Carmela D'Angelo**, con studio in Aversa Via alla via Obbligatoria Umberto I n. 21, letti gli atti della procedura fallimentare n. **35/2022**, aperta con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, depositata in data 30/05/2022, trascritta in data 21/06/2022 ai nn. 23955/19032;

- visto il programma di liquidazione approvato in data 10/11/2022;
- 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 provvedimento autorizzativo del G.D. dott.ssa Marta Sodano del 20/12/2025;
- letti gli artt. 105 e ss L.F., artt. 569 e ss. C.P.C.;
- letto l'art. 108 L.F.;

A V V I S A

che giorno **24 APRILE** alle ore **10:00 e seguenti**

S I P R O C E D E R A'

A L L A

V E N D I T A C O M P E T I T I V A

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 ed al prezzo in calce descritti.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Bonaparte n.64 entro le ore 12,00 del 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 curatore fallimentare 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di stima peritale;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotte delle condizioni di fatti 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 cancellazione 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 superiore a **centoventi (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 un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento della ditta individual [redacted] L.G. n. 35/2022"** di importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 del mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

In caso di deposito di una o più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti tutti, da svolgersi nel corso dell'udienza come sopra fissata avanti al curatore fallimentare 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 dieci (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.

In ogni caso, se l'offerta più alta sia comunque inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, il curatore, 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.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Ove pervenga invece un'unica offerta valida ed efficace, con prezzo pari o superiore a quello di riferimento - valore d'asta, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente: l'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci (10) giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.

Nel caso in cui l'unica offerta originariamente pervenuta sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, il Curatore, il quale, 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 entrambe le sopra richiamate ipotesi, se entro dieci (10) giorni perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) 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, con aggiudicazione definitiva, salvo che il prezzo di aggiudicazione sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, in quanto, in tal caso il curatore fallimentare potrà rifiutare l'offerta ove ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

- importo corrispondente al prezzo residuo di aggiudicazione del bene;
- importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza ovvero l'integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente. Siffatti pagamento avverranno a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili intestati **"Fallimento della ditta individuale [REDACTED] 35/2022"** e da consegnare nelle mani del curatore. 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.

ASTE GIUDIZIARIE
Ai sensi dell'art. 108, comma 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 (10) giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 L.F. impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato **ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramento, ipoteche di ogni altro vincolo gravante sull'immobile.**

La vendita si perfeziona con l'atto di trasferimento da rogarsi presso un Notaio del circondario di Santa Maria Capua Vetere; 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 dare 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 dei 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 dare 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 o da trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario** e a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, le spese dell'atto di trasferimento, ed i compensi dovuti per la vendita, **sono a carico dell'aggiudicatario.** Qualora la vendita sia soggetta ad Iva, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO PRIMO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **fabbricato** ad uso deposito (parzialmente soppalcato), posto al piano terra, con adiacenti ufficio, bagno, antibagno, area coperta retrostante e area scoperta antistante, il tutto sito nel Comune di **Grazzanise (CE)** alla via C. Battisti n. 156.

CONFINI

Confina con via C. Battisti, con Vicolo Tonnetta, e con le p.lle 104 e 5379, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Grazzanise (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 28, particella 5182**, categoria C1, classe 2, consistenza mq. 203, rendita € 3.113,77, via Cesare Battisti n. 156, piano T, in ditta [REDACTED]
- **foglio 28, particella 5169**, categoria F1, consistenza mq. 478, via Cesare Battisti n. 156, piano T, in ditta [REDACTED]

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che dai Registri degli Atti del Comune di Grazzanise e dagli accertamenti eseguiti emerge che il fabbricato è stato edificato in virtù di C.E. n.31/95 del 11/09/1995; confrontando i grafici associati al titolo edilizio rilasciato con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse le seguenti difformità: innalzamento delle quote delle coperture, da riportare allo stato assentito; edificazione abusiva di bagno, antibagno e soppalco, da demolire; diversa distribuzione degli spazi interni dell'ufficio e delle luci perimetrali del cespite, da sanare ex art 37 del DPR 380/2001, salvo il diritto dei terzi.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine: diversa attribuzione di categoria catastale rispetto a quanto assentito da C.E.; planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi; la mappa catastale non riporta l'area urbana distinta dalla p.lla 5169 (la relativa p.lla di terreno è stata soppressa e unita alla p.lla 5182).

L'immobile non ricade su suolo demaniale; non è gravato da censo, livello o uso civico; è soggetto ai vincoli di zona previsti dallo Strumento Urbanistico vigente; per l'immobile suddetto non risultano emesse Ordinanze di Demolizione ovvero Provvedimenti di Acquisizione al Patrimonio Comunale.

SERVITÙ E PERTINENZE

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.

BENI MOBILI

La vendita comprende i beni mobili costituiti da rimanenze di magazzino (ferramenta, falegnameria, idraulica ed edilizia) come descritti nel verbale di inventario.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 164.264,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **terreno** sito nel Comune di **Grazzanise (CE)**, alla località "Della Pietra", avente una estensione catastale di mq. 1.050.

CONFINI

Il fondo confina con strada pubblica e p.lle 76, 83, 231 e 865, salvo se altri

DATI CATASTALI

In Catasto Terreni del Comune censuario di Grazzanise (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 28, particella 235**, categoria seminativo arborato, classe 2, are 10,50, reddito dominicale € 14,91, reddito agrario € 6,51, in ditta [REDACTED]

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che il terreno oggetto di vendita ricade, secondo il vigente P.U.C., in zona "Centro Urbano". Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 86.600,00

LOTTO TERZO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **terreno** sito nel Comune di **Grazzanise (CE)** alla località "Della Pietra", avente una estensione catastale di mq. 424.

CONFINI

Il fondo confina con strada pubblica e p.lle 864, 113, 76 e 235, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Terreni del Comune censuario di Grazzanise (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 28, particella 865**, categoria seminativo, classe 2, are 4,24, reddito dominicale € 5,91, reddito agrario € 2,41, in ditta [REDACTED]

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che il terreno oggetto di vendita ricade in zona "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate".

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 20.600,00

LOTTO QUARTO

OGGETTO

Diritti pari ad 1/1 di p.p. su **fondo** e quota di proprietà pari ad 1/3 di p.p. di **striscia di terreno** siti in **Grazzanise (CE)**, in località "Della Pietra".

CONFINI

Il fondo confina con le p.lle 72, 5503, 5010 e 113, salvo se altri; la striscia di terreno confina con strada pubblica, p.la 72 e p.la 5383, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Il fondo è riportato in Catasto Terreni del Comune censuario di Grazzanise (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 28, particella 5392**, categoria seminativo, classe 2, are 8,87, reddito dominicale € 12,37, reddito agrario € 5,04, in ditta [REDACTED]

La striscia di terreno è riportata in Catasto Terreni del Comune censuario di Grazzanise (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 28, particella 862**, categoria seminativo, classe 2, are 4,03, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario € 2,39;

- foglio 28, particella 5395, categoria seminativo, classe 2, are 3,66, reddito dominicale € 5,10, reddito agrario € 2,08.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che le p.lle 862 e 5395 ricadono in zona "Mixitéurbaine – Frammento urbano a funzioni integrate"; la p.lla 5392 ricade per 126,13 mq in zona "Centro Urbano", per 333,78 mq in zona "Mixitéurbaine – Frammento urbano a funzioni integrate" e per 186,27 mq in zona "Orti e giardini urbani", secondo il vigente P.U.C.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 25.200,00

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella CTU in atti cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e di 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.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti web **www.astegiudiziarie.it**;

- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di **n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per il tramite del **curatore fallimentare Avv. Carmela D'Angelo**, con studio in Aversa Via alla via Obbligatoria Umberto I n. 21, la quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

Aversa, li 13/2/2006

Il Curatore Fallimentare
Avv. Carmela D'Angelo

