**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 23/2017 - "Valentino Costruzioni S.r.l."**

Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Sodano

Curatore: avv. Nicola Roberti

**AVVISO DI VENDITA**

**CON PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.**

Il curatore del fallimento della società Valentino Costruzioni S.r.l. in liquidazione, avv. Nicola Roberti, a seguito dell'approvazione del programma e degli atti ad esso conformi del 30.10.17, del 3.04.19, del 17.06.23 e del 16.07.26 da parte del Giudice Delegato p.t.,

**COMUNICA**

di porre in vendita con procedura competitiva al miglior offerente ed in **unico lotto** alle ore **18:00** del giorno **23 dicembre 2026**, presso lo studio del curatore sito in Maddaloni alla Via Concezione 39 e con l'assistenza di n.2 testimoni, i seguenti cespiti di proprietà della fallita, ubicato in Maddaloni alla Via N. Bixio, n.171, come meglio descritti nella relazione di stima che si allega al presente atto, per costituirne parte integrante e sostanziale:

**LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**

**RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (duemila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00)**

**Ubicazione dei cespiti: Comune di Maddaloni (CE), Via N. Bixio 171**

**Natura: terreni con vincolo di asservimento alla cubatura del fabbricato "Palazzo Brancaccio" adiacente e con residua potenzialità edificatoria nel sottosuolo**

Descrizione:

Diritti pari all'intero della piena proprietà di n.2 terreni pianeggianti, di natura vegetale, estesi complessivamente mq.1.246 (catastalmente mq. 1.533), siti nel centro storico di Maddaloni, direttamente accessibili dalla Via N. Bixio attraverso il cancello con civico n.171, laterali e retrostanti il fabbricato "Palazzo Brancaccio", entrambi con vincolo di asservimento alla cubatura del fabbricato

"Palazzo Brancaccio" e con residua potenzialità edificatoria relativamente alla realizzazione di garage sotterranei, riportati nel NCEU del Comune di Maddaloni al:
1) fg.9, p.lla 5171, esteso mq.506 (catastalmente mq.555), con classificazione urbanistica (classamento) zona omogenea F1/verde privato vincolato, incolto sterile, in posizione laterale al fabbricato "Palazzo Brancaccio", confinante a Nord con via Nino Bixio e con p.lla 5169, a Est con p.lla 1068, a Sud con p.lla 5210 e ad Ovest con p.lla 5172;
2) fg.9, p.lla 5172, esteso mq.740 (catastalmente mq.978), con classificazione urbanistica (classamento) zona omogenea F1/verde privato vincolato, seminativo, in posizione retrostante il fabbricato "Palazzo Brancaccio", in comunicazione diretta con l'area cortilizia di pertinenza del fabbricato, posto alle spalle di quest'ultimo ad un livello inferiore rispetto a quello di campagna, per il tramite di un varco aperto con vialetto e scala in marmo a sette gradini, e con accesso dalla strada reso possibile necessariamente attraversando il terreno identificato catastalmente come p.lla 5171, confinante a Nord con p.lla 5169, a Ovest con p.lla 1079, a Est con p.lla 5171, a Sud con p.lla 5210.

I beni sono meglio descritti nell'elaborato peritale del CTU, Ing. A. D'Angelo, reperibile sul sito pvp.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it, che deve essere consultato integralmente dall'offerente, al quale si fa espresso e completo rinvio e il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente aviso.

Si fa esplicitamente riferimento al suddetto elaborato peritale anche per tutto ciò che concerne l'esatta identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, l'eventuale presenza di difformità edilizie e catastali e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Come riportato nella perizia, si evidenzia che prima della stipula dell'atto notarile sarà necessario un intervento di aggiornamento catastale. In particolare, anche in ragione delle discordanze in termini di quadratura con la p.lla 5172 fg. 9 NCT (901 mq), si rende necessaria, eventualmente con l'ausilio di un topografo, una verifica dell'esatto posizionamento, così pure dell'esatta sagoma, sui luoghi e sul tipo mappale terreni, allo stato desumibili solo mediante sovrapposizione parziale dei due allegati del fg. 9 NCT, quindi, della esatta corrispondenza in termini di quadratura con quanto dichiarato in Catasto, e, in ogni caso, un aggiornamento del tipo mappale.

Il valore complessivo dei due terreni costituenti un lotto unico è stimato in € 55.000,00 dal CTU, oltre oneri fiscali.

## CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avverrà il giorno 23.12.2026 alle ore 18:00 presso lo Studio del curatore in Maddaloni alla Via Concezione, 39.

2. L'offerta di vendita, al netto dell'IVA, dovrà essere fatta, in **blocco** per i beni costituenti il lotto unico al prezzo complessivo di **€ 55.000,00**, oltre oneri fiscali.

3. La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rende noto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. E' esclusa ogni garanzia per eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad

esempio quelli urbanistici, difetti, errori di misurazione e di classificazione urbanistica, anche se non considerati, occulti ovvero non evidenziati in perizia. Ogni onere di verifica ed aggiornamento catastale e di adeguamento alle esigenze del compratore e ogni altro eventuale onere accessorio è ad esclusivo carico dell'acquirente, senza rivalsa o pretesa di sorta verso la curatela.

4. I beni immobili/terreni sopra indicati, costituenti un unico lotto si trovano in Maddaloni alla Via N. Bixio, con accesso dal civico n.171.

5. L'offerta di acquisto, da ritenersi irrevocabile per la parte promittente dovrà pervenire in busta chiusa, con racc. a/r, ovvero consegnata a mano, da persona munita di documento di riconoscimento – entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, ossia entro il 22.12.26, h.13.00 – presso lo studio del curatore: avv. Nicola Roberti - Via Concezione n.39 – 81024 Maddaloni (CE). In alternativa è possibile concordare telefonicamente un incontro per la consegna della busta contenente l'offerta.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il numero della procedura concorsuale ("Fallimento n.23/2017"), il Tribunale ("Tribunale di Santa Maria Capua Vetere"), ed il nominativo del soggetto che spedisce o consegna la busta, personalmente o a mezzo procuratore legale. Esemplificativamente, all'esterno della busta, gli offerenti scriveranno soltanto "Fallimento n.23/2017 – Tribunale di Santa Maria C. V.: Offerta irrevocabile di acquisto di beni – data vendita 23 dicembre 2026" e il nominativo dell'offerente.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non sono ammesse offerte per persone, società e/o enti da nominare.

6. La busta dovrà contenere: a) proposta irrevocabile di acquisto nell'importo prescelto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato, oltre imposte di legge, tasse e oneri di trasferimento e cancellazione gravami, sottoscritta dall'offerente, con indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo (e degli ulteriori oneri su indicati, conseguenti alla vendita), non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di tale indicazione, il saldo del prezzo dovrà essere effettuato nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; b) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e regime patrimoniale dei coniugi; in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico dell'offerente; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la P.I. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, e all'offerta dovranno essere allegati copia del documento di identità (che l'offerente dovrà portare con sé in originale il giorno dell'asta) nonché i documenti e le autorizzazioni necessarie per la dimostrazione dei poteri del legale rappresentante (es: visura camerale storica, se società di persona o di capitale, da cui risulti la legittimazione ad agire per l'offerente da parte del firmatario; verbale dell'organo che attribuisce i poteri); se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare; c) la dichiarazione di avere piena conoscenza dei beni e di accettazione della circostanza che la vendita avviene senza garanzia per vizi ed evizioni ovvero difformità catastali, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, difetti, errori di misurazione e di classificazione urbanistica, anche se non considerati, occulti ovvero non evidenziati in perizia; d) il numero di fax o la casella pec alla quale dovranno essere inviate le comunicazioni della procedura fallimentare; e) dichiarazione di avere letto il presente avviso di vendita e relativi allegati nonché della perizia di stima e relazione tecnica dell'Ing. A. D'Angelo e accettato tutte le condizioni di vendita e di partecipazione alla gara contenute nell'avviso di vendita; f)

dichiarazione di aver preso visione dei beni oggetto di offerta e di averli trovati di proprio gradimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; g) cauzione pari al 15% del prezzo offerto.

Possono essere ammessi a partecipare alla procedura i soggetti aventi soggettività giuridica, dotati di adeguate disponibilità finanziarie e che non si trovino in stato di liquidazione o non siano sottoposti a procedure concorsuali o qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza, di crisi o la cessazione dell'attività.

7. L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione pari al 15% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Valentino Costruzioni in liquidazione S.r.l.". Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse verrà posta altresì la data e l'ora di arrivo. Le buste saranno aperte presso lo Studio del curatore fallimentare alle ore 18.00 del 23.12.2026.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al cpv. precedente o se è inferiore di oltre un quarto (75%) rispetto al prezzo base d'asta ovvero se l'offerente non presta cauzione nella misura su indicata.

8. A seguito dell'apertura delle buste e della verifica della regolarità delle offerte:

a) in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, il lotto verrà aggiudicato all'unico offerente;

b) in caso di unica offerta inferiore non oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, è facoltà della curatela dare luogo alla vendita se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, previa autorizzazione del G.D.;

c) in caso di plurime offerte valide e del medesimo importo si procederà a gara informale, considerando quale prezzo base d'asta l'offerta più alta con rilanci minimi pari ad € 2.000,00 (duemila/00). Anche nel caso di offerte di diverso importo, la curatela potrà procedere a gara informale tra gli offerenti presenti, che manifestino volontà in tal senso, nell'ottica della migliore soddisfazione possible dei creditori;

d) in caso di un'unica offerta valida o in mancanza di offerte in aumento e/o in mancanza di volontà di procedere a gara tra gli offerenti, i beni saranno aggiudicati all'unico o al maggiore offerente, in aumento o non, anche se non comparso alla gara;

e) in caso di plurime offerte di uguale importo ed equiparabili (in termini di condizioni di versamento del saldo e della prestazione di garanzie) e qualora la gara non possa aver luogo per la mancata partecipazione o disponibilità degli offerenti, i beni saranno aggiudicati a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta.

9. La comunicazione di accettazione definitiva sarà effettuata entro 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; entro 120gg dalla comunicazione di accettazione l'offerente/aggiudicatario provvisorio dovrà versare il residuo (differenza tra quanto offerto e la cauzione del 15%) a saldo del prezzo, oltre IVA come per legge, spese, imposte sul trasferimento (a titolo esemplificativo: IVA, imposta di registrazione, ipotecaria, catastale, costi di trascrizione), eventuali oneri per la predisposizione del decreto di trasferimento e spese per la cancellazione delle formalità pregiudievoli, il cui importo sarà comunicato dalla curatela (in misura pari a circa il 10% del prezzo base d'asta, salvo conguaglio), provvedendo a propria cura e spese, ad asportare eventuali beni mobili presenti, entro 7 giorni dall'atto di vendita che sarà stipulato solo dopo il versamento integrale del prezzo, innanzi a Notaio scelto dall'offerente, con spese a carico dell'offerente.

10. Il mancato ritiro di eventuali beni mobili presenti sui beni aggiudicati e di proprietà dell'offerente entro i predetti termini costituiscono, nell'interesse esclusivo della procedura concorsuale, causa di risoluzione di diritto del contratto.

11. Il curatore si riserva di non formulare l'accettazione definitiva ai sensi dell'art.107, 4co.L.F. (offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria) e, in ogni caso di sospendere le operazioni di vendita e di riferire al Giudice Delegato, per ogni opportuno provvedimento, nel caso di offerte difformi, anche parzialmente rispetto alle condizioni sopra enunciate ovvero in ogni altro caso ritenuto opportuno.

L'offerta d'acquisto migliorativa dovrà contenere quanto indicato nelle condizioni generali del presente avviso, un assegno circolare intestato alla curatela a titolo di deposito cauzionale pari al 15% del maggiore prezzo offerto, almeno pari a 10% in più rispetto al prezzo di aggiudicazione provvisoria.

In caso di sospensione della vendita da parte della curatela si procederà a nuova gara che avverrà in base alle condizioni di cui al presente avviso.

12. La stipula del contratto definitvo di vendita e il trasferimento della proprietà dei beni avverrà esclusivamente dopo l'integrale pagamento del prezzo, spese e oneri indicati al n.9, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento Valentino Costruzioni in liquidazione S.r.l.", entro il termine di 10 giorni dopo l'incameramento del prezzo, salvo imprevisti ovvero difficoltà del Notaio rogante o dell'acquirente, preventivamente communicate alla curatela.

La vendita avverrà secondo nelle ordinarie forme privatistiche a ministero di Notaio scelto dall'aggiudicatario, con compenso e onorari a carico dell'offerente. Ai sensi dell'art. 108 L.F,, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Si evidenzia che prima della stipula del contrato di vendita l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese anche ai costi necessari alle regolarizzazioni catastali/ urbanistiche/edilizie, come evidenziato, nella perizia estimativa. A seguito di indagini della curatela presso tecnici abilitati, l'importo di tali costi è pari a circa € 3.000,00.

13. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

14. Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

15. Di tutte le fasi della gara sarà redatto apposito verbale e a procedura ultimata verrà effettuata informativa al Giudice Delegato, in questo caso in funzione surrogatoria del Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art.107, co.5 L.F, e verrà depositata la relativa documentazione in Cancelleria Fallimentare.

16. Le informazioni ed i dati acquisiti in virtù della procedura saranno trattati in conformità alla vigente normativa sulla privacy. Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n.679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs n.58/1998 (TUF).

17. I beni potranno essere visionati previo appuntamento da fissarsi almeno dieci giorni prima la data dell'udienza di vendita.

18. Per l'esperimento della procedura competitiva verrà eseguita formale pubblicazione del presente avviso di vendita su **Portale Vendite Pubbliche**, su **astegiudiziarie.it** e su **subito.it** (o altro sito di pubblicità on-line). Il bando verrà inoltre reso noto, via e-mail, ai soggetti che operano nel settore interessato, ovvero che hanno come attività la compravendita di beni da procedure fallimentari.

19. Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti contattando direttamente il curatore ai seguenti recapiti:

telefono **0823/434336**

cell. **350/5380808**

e-mail **nicolaroberti@libero.it**

Maddaloni, li 21.09.2026

Il curatore

avv. Nicola Roberti