TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE – R.G. 43/2006

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il curatore, **Avv. Loredana Palumbo**, con studio in Pietramelara (CE) alla Piazza Municipio n. 17, giusta provvedimento di autorizzazione del G.D. dott.ssa Marta Sodano del 07/06/2026, *ex* art. 104 *ter* e 107 L.F. alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare **R.G. n.43/2006 – FIN.CO.M.I. S.P.A.,** con sede legale in Casaluce (CE);

- visto il provvedimento del G.D. del 07/06/2026 di autorizzazione alla vendita dei beni immobili;
- vista la relazione di stima redatta dall'arch. [redacted]
- vista la documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c., acquisita dalla curatela;

A V V I S A

che giorno **5 FEBBRAIO 2027 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 dovrò 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, 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 R.G. n. 43/2006" 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 effettuati 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 aggiudicati 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.

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 l'importo corrispondente al presso residuo di aggiudicazione del bene.

Siffatti pagamento avverrà a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento R.G. n.43/2006"** 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.

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; **ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio rogante sono a carico dell'aggiudicatario; se la** vendita è soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini e nelle modalità che gli verranno comunicati dal Curatore Fallimentare. La vendita 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. 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 DEL BENE

LOTTO UNICO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **appartamento** posto al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di **Teverola (CE)** alla via Salzano, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni.

Diritti pari ad 1/3 di piena proprietà su **locale adibito a garage-deposito,** al quale si accede dalla rampa condominiale, attualmente allo stato grezzo, mancante sia di pavimentazione che di rivestimenti di intonaci alle pareti, avente un'estensione di mq. 94.

CONFINI

Il terreno foglio 5, p.lla 5312, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti oggetto di vendita, confina con la p.lla 5470, con la p.lla 5187, con la p.lla 5617 e con la p.lla 5361, salvo se altri.

DATI CATASTALI

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

- **foglio 5, particella 5312 sub 12,** categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita euro 485,47, via Salzano, piano 1, in ditta FIN.CO.M.I. spa;
- **foglio 5, particella 5312 sub 9,** categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 94, rendita euro 247,59, via Salzano n. 3, piano S1, in ditta FIN.CO.M.I. spa.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il Fabbricato è stato costruito con Permesso di Costruire n. 27/2006; detto Permesso a Costruire è relativo al frazionamento della Concessione Edilizia n. 127 del 04/07/2002.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobili liberi.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA
Euro 69.338,67

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché il decreto di delega del Giudice Delegato, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. **Distribuzione di n. 200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
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. Loredana Palumbo**, con studio in Pietramelara (CE) alla Piazza Municipio n. 17 (tel. 0823/986044), la quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

Pietramelara, li 19.10.2026

Il Curatore Fallimentare
Avv. Loredana Palumbo