

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 56/2012**

**GIUDICE DELEGATO: ILL.MO DOTT. ENRICO QUARANTA**

**CURATORE: DOTT.SSA KATIA IACOVIELLO**

**COAUDIUTORE: AVV. ANTONIO CIMMINO**

\*\*\*

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LOCAZIONE IMMOBILIARE**

La sottoscritta Dott.ssa Katia Iacoviello, quale Curatore della Procedura fallimentare in epigrafe (Trib. S.M.C.V. n. 56/2012)

**PREMESSO**

che il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'ambito della procedura in epigrafe, con decreto del 18.07.2022, disponeva la ricerca di interessati alla sottoscrizione di un contratto di locazione dei beni di cui al lotto unico di seguito individuati mediante procedimento competitivo.

**AVVISA**

che l'espletamento della procedura competitiva è stato fissato per il giorno **20 Marzo 2023** alle ore **11.30**, innanzi al Curatore, Dott.ssa Katia Iacoviello ed al Coadiutore Avv. Antonio Cimmino, e presso lo studio di quest'ultimo in Napoli al Centro Direzionale Isola E 1 secondo piano

**OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

Il presente procedimento competitivo ha per oggetto l'individuazione di soggetti interessati alla locazione del compendio immobiliare di seguito analiticamente descritto:

Fabbricato sito nel Comune di Rocca d'Evandro alla Via Vandra n. 3, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, p.lla 6046, sub 1, cat. D71 e sub 2, cat. A/3, così composto:

- Capannone con funzione di opificio industriale, piano terra di mq 1.370,00 e riportato catastalmente al foglio 1 p.lla 6046 sub 1 cat. D 1, piano T 1, rendita euro 8.522,00 ed intestato al Comune di Rocca d'Evandro, proprietà dell'area, ed alla società "Esperia s.r.l.", proprietà superficaria per 1/1 con sede legale in Roccamonfina (CE);

- Uffici ed abitazioni del custode al piano I (foglio 1, p.lla 6046, sub 1 - sub 2) al primo piano del suddetto corpo di fabbrica aventi una superficie complessiva di circa mq 330,00, consistenza 6,5 vani, rendita euro 386,05 piano 1 ed intestato al Comune di Rocca d'Evandro, proprietà dell'area ed alla società "Esperia s.r.l.", proprietà superficaria per 1/1 con sede legale in Roccamonfina (CE);

Il tutto, comprensivo di area esterna pertinenziale di circa mq 3.600,00, confinante a nord – ovest con p.lla 5377, a sud ovest con p.lla 6037, a sud est con p.lla 5368 e ad est con Via Vandra.

I beni sono concessi in locazione (e successivamente saranno posti in vendita) come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti, molestie ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi, mancanza o carenze di autorizzazioni, o altro. La natura giudiziaria della gara esclude che la stessa possa essere impugnata

per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati, che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo. Eventuali adeguamenti dei beni e del complesso aziendale a tutte le normative vigenti saranno ad esclusivo carico del locatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L'immobile in oggetto verrà concesso in locazione con le attrezzature, gli arredi ed ogni altra cosa risultante dall'allegato verbale di inventario redatto dagli Organi della Procedura e dal cancelliere del Tribunale in sede di immissione nel possesso per effetto dell'avvenuta aggiudicazione e relativa sottoscrizione del contratto di locazione.

L'aggiudicatario si impegna sin d'ora a garantire ed assicurare la piena integrità delle attrezzature e dei macchinari presenti nel complesso aziendale oggetto di locazione, che dovranno essere riconsegnati nelle medesime condizioni e stato di fatto rilevate in sede di inventario effettuato alla data di immissione in possesso, ad eccezione del normale deperimento derivante dal decorso del tempo.

Dette attrezzature e macchinari non dovranno subire danni e/o nocumento di sorta, così come ogni eventuale onere e/o costo inerente lo spostamento e/o il deposito dei beni amovibili graverà unicamente in capo all'aggiudicatario.

In nessun caso l'aggiudicatario potrà opporsi e/o ostacolare l'eventuale vendita in sede fallimentare dei beni e delle attrezzature presenti nel locale oggetto di locazione, la quale non costituirà in ogni caso - diversamente dall'avvenuta aggiudicazione del bene immobile locato all'esito della vendita effettuata in sede fallimentare - causa di risoluzione del contratto di locazione in oggetto.

## **CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE**

La manifestazione di interesse a formularsi dovrà risultare rispondente e conforme alle prescrizioni ed indicazioni di seguito formulate, non potendosi derogare e/o prevedere condizioni peggiorative rispetto a quelle espressamente indicate, indicando valori e/o parametri economici inferiori a quelli di seguito indicati:

### **1 Canone di locazione**

Il canone di locazione offerto non potrà essere inferiore alla somma di euro 30.000,00 (euro trentamila/00) + I.V.A. annuali, corrispondendo detto importo al valore di stima locativa, attesa la necessaria transitorietà del contratto da stipulare e dei connessi obblighi ed oneri posti in capo a parte conduttrice.

In caso di gara fra gli offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (euro duemila/00centesimi).

Nella determinazione economica del canone annuale di locazione, la Curatela - sulla scorta ed in ragione delle stesse Relazioni tecniche acquisite da parte del CTU all'uopo nominato - ha tenuto conto non solo delle attuali condizioni e dello stato dell'immobile concesso in locazione, ma anche dei lavori e della tipologia degli interventi, di natura ordinaria e straordinaria, posti in capo al conduttore aggiudicatario e dei connessi interessi della Curatela e, per essa, del ceto creditorio. Allo stesso modo, si è tenuto altresì conto della stessa transitorietà del contratto di locazione in oggetto, essendo il medesimo - per espressa volontà delle parti e relativa previsione anche pattizia - risolutivamente condizionato all'avvenuta aggiudicazione in sede di procedura di vendita competitiva.

## **2 Modalità di pagamento del canone di locazione e garanzie connesse**

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato con cadenza mensile, anticipata, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese a mezzo bonifico bancario da effettuarsi presso le coordinate bancarie della Procedura fallimentare, come di seguito riportate: IBAN IT2910514275040CC1641105299;

E' fatto obbligo in capo al conduttore del rilascio di fideiussione a prima richiesta, da parte di primario istituto bancario e/o assicurativo, per i canoni di locazione come pattuiti in sede contrattuale nonché sottoscrizione di polizza assicurativa da parte di primaria compagnia a copertura dei possibili rischi di incendio, furto e deperimento dei beni nonché per responsabilità civile generale, ivi inclusa RC terzi.

## **3 Obbligazioni a carico del conduttore connesse all'aggiudicazione del rapporto contrattuale in oggetto**

La previsione del canone di locazione come sopra indicato è giustificato e suffragato dalle obbligazioni segnatamente poste a carico del conduttore in ordine alle tipologie di intervento da effettuarsi sul lotto oggetto del contratto di locazione, essendo in particolare il conduttore aggiudicatario onerato, oltre che al precipuo rispetto ed osservanza delle condizioni tutte ivi riportate, dal dover procedere ad effettuare lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, da eseguirsi sia nei piazzali esterni che nei locali interni. In particolare, il conduttore, a seguito dell'avvenuta aggiudicazione, avrà cura – con organizzazione di mezzi e con oneri a proprio esclusivo carico, senza pretesa, anche futura alcuna – a) di provvedere alla rimozione delle cause delle infiltrazioni di acqua nel solaio ed al pieno ripristino dello stesso; b) ripulire il piazzale antistante l'immobile dalla vegetazione cresciuta nel corso degli anni; c) verificare il corretto funzionamento degli impianti di riscaldamento e condizionamento, predisponendo i lavori e gli interventi necessari per il loro corretto funzionamento; d) adeguare impianti e strutture alle vigenti normative di sicurezza ed antincendio, conseguendo la relativa documentazione e certificazione tanto attestante; e) qualsivoglia ulteriore intervento e/o misura, di natura ordinaria e/o straordinaria, atta ad assicurare e/o ripristinare il regolare e corretto uso ed utilizzo dell'immobile in oggetto.

Inoltre, è fatto obbligo al conduttore di consentire al Curatore di accedere in qualsiasi momento all'immobile, al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni mobili e immobili, nonché di consentirne la visita a potenziali acquirenti, previo preavviso;

E' fatta esclusione di ogni diritto del conduttore ad eventuali indennità per i miglioramenti apportati all'azienda, che comunque ed in ogni caso dovranno ottenere specifica autorizzazione preventiva del locatore.

E' fatta parimenti esclusione, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 l. 392/1978, la previsione e/o il riconoscimento di qualsivoglia indennità di avviamento nonché, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 l. 392/1978, di qualsivoglia diritto di prelazione.

## **4 Durata del contratto**

La durata del contratto, ai sensi dell'art. 27 L. 392/1978 co. 5 viene stabilita in 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del contratto, precisandosi al riguardo che, in ogni caso, la durata del contratto in oggetto dovrà ritenersi comunque contenuta nei limiti della procedura concorsuale e con effetti ed efficacia limitati sino alla data dell'avvenuta aggiudicazione in sede fallimentare.

In tali termini, dunque, la durata del contratto deve intendersi espressamente condizionata risolutivamente alla avvenuta aggiudicazione del compendio in oggetto, ciò determinando, ed anche

per espressa previsione pattizia, causa risolutiva del rapporto di locazione in oggetto, con efficacia immediata dall'avvenuta formale e rituale aggiudicazione del compendio in oggetto e dall'avvenuto integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Le parti espressamente escludono la possibilità di tacito rinnovo del contratto.

Il contratto in oggetto ha, per espressa volontà delle parti, e relativa previsione pattizia, natura transitoria, dichiarando al riguardo la Curatela che le esigenze tali da giustificare la transitorietà del contratto in oggetto sono da ravvisarsi nell'esigenza di dover procedere alla alienazione del suddetto bene in sede endofallimentare, procedendosi nelle more unicamente ad effettuare quanto necessario ai fini dell'adozione e predisposizione degli incombeni del caso a tanto necessario.

Il conduttore rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo in caso di recesso o risoluzione del contratto.

### **6 Obbligo di rilasciare il compendio immobiliare**

E' fatto obbligo al conduttore di restituire, al termine del contratto di locazione, ovvero in ogni caso di cessazione, anche anticipata e per qualsivoglia causa, del rapporto in oggetto, tutti i beni facenti parte del complesso immobiliare e mobiliare in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

In caso di ritardata riconsegna e rilascio dell'intero compendio è dovuta dalla aggiudicataria conduttrice una penale giornaliera di euro 50 (cinquanta) al giorno.

### **7 Divieto di subaffitto**

Al conduttore è fatto espresso ed inderogabile divieto di subaffitto e/o di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di locazione.

### **8 Vendita del complesso immobiliare e mobiliare**

Il Curatore del Fallimento potrà, durante il periodo di vigenza del contratto di affitto, porre in vendita il complesso aziendale, immobiliare e/o i singoli beni (attrezzature e macchinari ivi presenti) con piena autonomia, ponendo in essere le forme pubblicitarie ritenute più opportune riguardo ai pubblici incanti indetti per legge.

### **9 Prelazione ed Indennizzo**

Al locatore è espressamente vietato, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 l. 392/1978, il diritto di prelazione.

Alla fattispecie in oggetto, altresì, trova applicazione l'art. 80 co. 3 l. fall., con determinazione dell'indennizzo demandato e rimesso al G.D. della Procedura.

### **10) Clausola risolutiva**

Il locatore potrà senz'altro risolvere il contratto ex art 1456 c.c. (fermo il diritto al risarcimento del danno), con comunicazione scritta da inviarsi mediante raccomandata A/R o tramite Pec, nei seguenti casi: a) qualora il conduttore si rendesse inadempiente all'obbligo di versare il canone anche soltanto ad una delle sue scadenze; b) in caso di inadempimento agli obblighi segnatamente previsti nelle clausole n. 2, n. 3 e n. 7 nonché, in ogni caso, agli obblighi ed oneri facenti allo stesso carico in ragione delle condizioni e previsioni di cui al presente. Resta inteso che in qualunque caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, quest'ultimo non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del locatore.

## **11 Registrazione, spese e disposizioni fiscali.**

Il contratto è soggetto ad IVA e verrà registrato nei termini di legge a cura del Notaio autenticante; tutte le spese, le imposte, gli oneri notarili e quant'altro necessario saranno a totale carico del conduttore. L'omessa esibizione alla scadenza della ricevuta di pagamento dell'imposta comporta un inadempimento di una obbligazione accessoria a cui consegue la risoluzione del contratto.

Tutto quanto sopra premesso, rappresentato e disciplinato, il Curatore

### **FISSA**

- I. Il prezzo base del canone di affitto del complesso immobiliare: € 30.000,00 (trentamila/00) + IVA annuale. In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila /00) sull'offerta più alta. Non sono ammesse offerte minime ex art 571 c.p.c.
- II. La procedura competitiva pubblica senza incanto per la locazione del complesso immobiliare di proprietà del Fallimento R.F. n. 56/2012 si svolgerà innanzi al Curatore Dott.ssa Katia Iacoviello ed al Coadiutore Avv. Antonio Cimmino, presso lo studio di quest'ultimo in Napoli al Centro Direzionale Isola E 1, secondo piano, per il giorno **20.03.2023** alle ore **11.30**, per la disamina delle manifestazioni di interesse ed offerte nonché per la deliberazione sulle stesse, oltre che per l'eventuale gara tra gli offerenti avente ad oggetto il rapporto contrattuale in oggetto.

### **DETERMINA**

le seguenti

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Alla gara potrà partecipare chiunque, tranne il debitore. Entro le ore 12:30 del giorno antecedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, gli interessati devono formulare l'offerta avente quanto oggetto del presente, con le seguenti modalità:

- la manifestazione di interesse dovranno essere presentate in busta chiusa in bianco presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Katia Iacoviello, in Grottaminarda (AV), Via A. A. Minichiello, 60;
- le offerte dovranno essere presentate a norma dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. I procuratori legali, sempre ex art. 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare ed in tale ipotesi in caso di aggiudicazione si applicherà l'art. 583 c.p.c.
- sulla busta il Curatore annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome della Procedura e la data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- contenenti un prezzo inferiore alla base d'asta (non sono ammesse offerte minime ex art 571 c.p.c.);
- non corredate da cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le offerte, irrevocabili ex art. 571 comma 3 c.p.c., corredate da marca da bollo da euro 16,00 dovranno contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato il relativo rapporto contrattuale in oggetto. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare il rapporto contrattuale in oggetto a soggetto diverso da quello che

sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta di locazione devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applicherà l'art. 583 c.p.c.;

- b) i dati identificativi del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione "compendio immobiliare di proprietà del fallimento Esperia srl n. 52/2012 R.F.", così come indicato nel presente avviso di gara;
- c) l'indicazione del canone di locazione, che non può essere inferiore a quello indicato nella presente, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- d) i termini di pagamento del canone di locazione, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non potranno essere superiori a quelli stabiliti nel contesto della presente. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata, in caso di offerte di pari valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di ogni documento pubblicato in relazione ai beni per il quale viene presentata l'offerta.

Alla proposta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- fotocopia del documento di identità e tessera codice fiscale dell'offerente se persona fisica ovvero, se persona giuridica, la visura camerale aggiornata dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. n. 56/2012 Esperia srl", per un importo non inferiore al 10% (dieci percento) del canone offerto, a titolo di cauzione, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace;

- dichiarazione di impegno al rilascio, a seguito dell'avvenuta aggiudicazione del rapporto contrattuale in oggetto, di fideiussione a prima richiesta per i canoni di locazione rilasciata da parte di primario istituto bancario e/o assicurativo nonché polizza di assicurazione di primaria compagnia relativa a rischi di incendio, furto e deperimento dei beni nonché per responsabilità civile generale;

### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

All'udienza fissata per l'esame delle offerte il Curatore procederà all'apertura delle stesse. Se risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il contratto in oggetto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui la gara si svolga in assenza di rilanci, il Curatore potrà disporre che l'aggiudicazione avvenga a favore del maggior offerente che abbia presentato un'offerta ammissibile. Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, con identiche modalità temporali di pagamento del canone, e non vi siano offerte in aumento, il Curatore potrà aggiudicare a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta. E' obbligatoria la partecipazione alla seduta fissata per l'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'offerta presentata.

Non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. L'offerente deve comprendere e parlare la lingua italiana, ed è tenuto a partecipare personalmente oppure a farsi rappresentare da un Procuratore Legale munito di Procura notarile rilasciata in data antecedente all'udienza, che dovrà essere prodotta al Curatore nel corso della stessa udienza.

### **IL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione verrà stipulato entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione del rapporto contrattuale in oggetto. Nello stesso termine, e prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà curare il rilascio in favore della Curatela della fideiussione e della polizza assicurativa come sopra espressamente previste.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano il Mattino ed. domenicale e su rete Internet all'indirizzo [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

\*\*\*

Si avvisano tutti gli interessati che le offerte, a pena di inammissibilità, devono essere irrevocabili ed incondizionate, ad eccezione unicamente di quanto espressamente oggetto della presente ed ivi previsto.

Per ogni informazione gli interessati alla presentazione di offerte concorrenti potranno rivolgersi al Curatore Fallimentare, Dott.ssa Katia Iacoviello, contattando il numero 0825.446363 oppure all'indirizzo pec [f56.2012.smcv@pec.it](mailto:f56.2012.smcv@pec.it) nonché il Coadiutore Avv. Antonio Cimmino, contattando il numero 081.19562826 oppure all'indirizzo pec [avv.antoniocimmino@pec.dirittoitalia.it](mailto:avv.antoniocimmino@pec.dirittoitalia.it)

Santa Maria Capua Vetere, li \_\_\_\_\_

Il Curatore

(Dott.ssa Katia Iacoviello)