

## **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

### **Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO n° 22/1992 ex A.I.**

## **AVVISO DI VENDITA**

Si avvisa che, **con ordinanza del 25.10.2024, il Giudice Delegato al fallimento n. 22/2022 del Tribunale di Benevento** (ex Tribunale di Ariano Irpino), **Dott.ssa Vincenzina**, ha disposto la vendita senza incanto, per il giorno **12 febbraio 2025 alle ore 12.00** dinanzi ad esso Giudice Delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni indicati in due lotti:

### **LOTTO 1**

- Fabbricato destinato ad esigenze di un'attività commerciale, ubicato in Savignano Irpino allo Scalo Ferroviario o Piazzale Stazione snc, identificato catastalmente (catasto fabbricati) al foglio 5, p.lla 40 sub 3, piano S1-T-1-2. Cat. D/8, R.C. € 4.543,96 confinante a Nord con la p.lla 636 e la pubblica strada, a Est con l'alveo del Torrente Cervaro, a Sud-Est con le p.lle 640 e 637;
- Abitazione di tipo popolare, ubicata in Savignano Irpino allo Scalo Ferroviario o Piazzale Stazione snc, identificata catastalmente (catasto fabbricati) al foglio 5, p.lla 40 sub 2, piano 1, Cat A/4, CI 4 cons. 4,5 vani, sup. cat. Totale 85 mq, sup. cat. Totale escluse aree scoperte 82 mq, R.C. € 225,43 confinante a Nord con la p.lla 636 e la pubblica strada, a Est con l'alveo del Torrente Cervaro, a Sud-Est con le p.lle 640 e 637.

**Prezzo Base: € 53.473,00**

**Offerta Minima € 40.105,00 (75% del prezzo base)**

**Deposito cauzionale 20% del prezzo offerto**

**Gara per pluralità offerenti ex art.573 c.p.c.: rilancio minimo € 1.000,00**

L'immobile di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravante sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle disposizioni che seguono.

### **Condizioni generali della vendita**

**A)** 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile è a carico dell'acquirente.

**B)** 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, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione del bene.

**C)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione a spese e cura della procedura. Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, compresi gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e che dovranno essere pagati contestualmente al saldo del prezzo e da effettuare entro il termine massimo di 120 della data di aggiudicazione.

Esse saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto e l'aggiudicatario dovrà pagarle, pena il recupero mediante esecuzione coatta.

**D)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nell'istanza di partecipazione. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art.2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca, ex art.1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) con le modalità sopra indicate.

**E)** Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto di presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione.

**F)** Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore.

**1) Le offerte di acquisto** (in bollo) dovranno essere presentate **in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Benevento entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita** all'esterno della quale sono annotati, a cura del Cancelliere ricevente ai sensi dell'ultimo comma dell'art.571 c.p.c., il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato o del curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

Ognuno (tranne il fallito) è ammesso a offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 co.3° con gli obblighi previsti dall'art.583 c.p.c.

**2) L'offerta** dovrà contenere:

**a)** il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 è una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante, e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (o altro atto da cui risulti la vigenza dell'ente o la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale);

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena dell'inefficacia dell'offerta, ai sensi dell'art.571, co 2° c.p.c.;

**d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

**e)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali (dedotta la cauzione prestata), che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salva la possibilità per

l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta e che, in mancanza di diversa indicazione, il termine si intenderà di giorni 120;

**f)** la fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Benevento - fallimento n. 22/1992 ex Tribunale di Ariano Irpino, per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione** (e non del prezzo base, in quanto l'offerente può anche versare una cauzione più alta), che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo del prezzo di acquisto;

**g)** l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

**h)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art.174 disp. att. cod. proc. civ.); in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Benevento;

**i)** l'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art.579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato.

### **3) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.**

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, se l'offerta non è inferiore ad un quarto del prezzo di vendita (ovvero non inferiore al 75% del prezzo base della vendita) ed è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci minimi di € 1.000,00 lotto 1, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito preventivamente dal Giudice Delegato, vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita subito dopo la chiusura della vendita.

**4)**All'esito della aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine indicato oppure nel termine non

superiore a centoventi giorni (gg.120) dall'aggiudicazione definitiva e salvo la possibilità di richiedere il versamento rateale del prezzo entro il termine massimo di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente indicato dal curatore o mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura all'ordine del Giudice Delegato ed in caso di inadempienza, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art.587 cod. proc. civ.).

**5)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal curatore fallimentare ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento del bene. Esse saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto e l'aggiudicatario dovrà pagarle, pena il recupero mediante esecuzione coatta.

**6)** Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore.

**7)** Per maggiori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, è possibile rivolgersi alla Cancelleria- Sezione Fallimentare del Tribunale di Benevento.

Con riferimento a quest'ultima possibilità, la Cancelleria si assicurerà che la richiesta provenga da persone effettivamente interessate a presentare offerte.

Per visionare l'immobile, gli interessati potranno rivolgersi al curatore avv. Torina Lo Conte con studio in Bonito (AV) alla via Madonna della Valle n. 2, con recapito telefonico 3338813932.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente bando di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti servizi che il curatore curerà tramite la Efi-Edicom Finance s.r.l. con sede in Padova alla Piazzetta Amleto Sartori n.18 e della Edicom Servizi s.r.l., con sede in Palermo alla via Marchese di Villabianca n.21:

A) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a) numero della procedura, Giudice Delegato e Curatore;
- b) tipo di vendita – lotti;
- c) la descrizione dei beni posti in vendita, il Comune in cui si trovano ed i loro estremi identificativi catastali;
- d) ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;

e) la data, il luogo e l'ora fissata per l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra offerenti ex art.573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;

f) il nome ed il recapito telefonico del curatore;

g) la possibilità di rivolgersi alla Cancelleria per maggiori informazioni anche relative alla generalità del debitore.

h) il sito internet sul quale è pubblicata l'ordinanza di vendita e gli allegati.

B] pubblicazione, tramite la società Edicom Servizi s.r.l., autorizzata dal Ministero della Giustizia alla pubblicazione delle vendite giudiziarie immobiliari di cui all'art.490 c.p.c. del D.M. 31.10.2008 con provvedimenti del D.G. del 20.6.2011 e del D.G. del 12.3.2012 dell'avviso di vendita (con l'ordinanza e la relazione di stima nonché della planimetria e delle allegati fotografie raffiguranti l'immobile) sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), incluso il servizio di geolocalizzazione GPS-Aste, nonché sul sito [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento, nonché la pubblicazione degli annunci sui portali del gestionale aste quali: [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it), [subito.it](http://subito.it), [secondamano.it](http://secondamano.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it);

C] pubblicità della vendita, tramite la Efi-Edicom Servizi s.r.l., sulla Rivista Aste Giudiziarie – edizione nazionale e sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), con invio della missiva postal target e l'affissione di 20 manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile.

Il curatore depositerà in cancelleria, almeno una settimana prima della data fissata per l'apertura delle buste, copia della documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. Dispone, infine, che il curatore notifichi in estratto la presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Benevento, lì 4.11.2024

Il curatore fallimentare  
avv. Torina Lo Conte