



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**Ufficio esecuzioni e fallimenti**

**AVVISO DI VENDITA**  
**Fallimento n. 2/2019**

La sottoscritta Dott.ssa Maria Pastore, con studio in Benevento (BN) alla via del Pomerio n.7, telefono 082421027, curatore del fallimento in epigrafe,

**RENDE NOTO**

che il giorno **26 settembre 2024** alle ore 10.30 dinanzi al Giudice delegato, dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Benevento, si svolgerà la **vendita senza incanto in IV asta** dei beni immobili del fallimento n. 2/2019, secondo le condizioni di seguito indicate, giusta ordinanza del Giudice delegato del 15 aprile 2024.

I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritto in calce al presente avviso e dettagliatamente specificati nella relazione tecnica redatta dal geom. Antonio Parente, pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita del 15 aprile 2024, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), alla quale si fa espressamente riferimento, con tutte le pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Il presente avviso verrà, inoltre pubblicizzato secondo le seguenti ulteriori modalità, fissate all'interno dell'ordinanza di vendita del giudice delegato:

a) divulgazione, mediante n. 20 manifesti murali nel Comune di Ceppaloni (BN) ove è ubicato l'immobile;

b) pubblicazione a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es.: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it);

Il prezzo e le offerte in aumento vanno determinati nella misura in calce al presente avviso, tenendosi conto della stima di cui alla relazione tecnica.

Ogni offerente dovrà depositare presso la cancelleria fallimentare, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste**, una offerta (in bollo) in busta chiusa dove dovrà essere indicato il nome del curatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta. All'esterno della busta il cancelliere provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, 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 alla 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), 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.
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. N. 2/1019 R.F.", per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- 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;
- 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;

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 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 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% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, 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 prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'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.

All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva e salva 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 e vincolato all'ordine del giudice delegato ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'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.);

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 e del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al subingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario.

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.

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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

È possibile pagare il prezzo di aggiudicazione anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della Curatela e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

È possibile rivolgersi alla Cancelleria per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore.

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

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**, costituito da capannone industriale con area urbana sito in Ceppaloni (BN) alla Località Rotola – zona PIP. Il capannone è composto da un unico piano che è adibito principalmente ad attività produttiva inerente la lavorazione del ferro e dell'alluminio nonché da blocco servizi costituito da bagni, mensa ed uffici. L'area esterna del capannone è priva di recinzione ed è pavimentata con pietrisco con misto stabilizzato.

Il lotto si compone di due unità immobiliari:

**a) capannone industriale**

Identificazione catastale: comune di Ceppaloni (BN), foglio 12, particella 681, indirizzo Contrada Rotola, categoria D/7, rendita euro 4148,00.

Confini: strada pubblica, particelle nn. 635, 709, 710, 708, 674.

Conformità catastale: non si è riscontrata nessuna difformità catastale.

**b) area esterna del capannone**

Identificazione catastale: comune di Ceppaloni (BN), foglio 12, particella 708, indirizzo Contrada Rotola, categoria area urbana, superficie 285 mq.

Confini: particella 710, 639 per due lati e capannone della stessa ditta n. 681.

**Prezzo base d'asta: euro 102.416,00**

**Offerta minima efficace: euro 76.812,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 20 % del prezzo offerto**

Le unità immobiliari in questione, attualmente, risultano occupate da società terza in virtù di regolare contratto di locazione.

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

Benevento, 17 giugno 2024

Il Curatore  
Dott.ssa Maria Pastore