



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N. 9/2008

Il sottoscritto Dott. Commercialista Giuseppe Borriello, con studio in Ariano Irpino alla Via San Leonardo, N.16, e-mail dottborriello@alice.it, pec: giuseppe.borriello@pec.commercialisti.it, tel 0825 871541, nella qualità di curatore fallimentare, visti gli art. 569 e ss. C.P.C.,

AVVISA

che il giorno 7 Novembre 2024, alle ore 12:00 dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Benevento, si procederà alle operazioni di vendita senza incanto (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventualmente gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c) secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti beni:

LOTTO N. 1

Descrizione e dati catastali.

Terreni agricoli con entrostanti fabbricati rurali ubicati nel Comune di Ariano Irpino (AV), alla località "Difesa Grande", in catasto terreni al foglio n. 34 particelle nn. 6, 79, 81, 439 della superficie catastale complessiva di ha 9.64.47 e in catasto urbano al foglio n. 34 ptc. nn. 425 (graffato 430 e 432), 429, 423, 424, 426, 431, 437, 428 sub. nn. 2/3/4, 427 sub. nn.1/2 e 434

Attualmente gli immobili riportati al foglio 34 del Comune di Ariano Irpino (AV) risultano liberi da cose e/o persone.

Su porzioni di tali terreni vi sono installati degli aerogeneratori eolici non funzionanti, in virtù di contratto di fitto di porzione di terreno.

Le porcilaie e la stalla per allevamento bovini sono dotate di copertura realizzata all'apparenza con onduline contenente cemento-amianto.

Il prezzo base per il Lotto N.1 è determinato in Euro 1.053.568,00

Il rilancio minimo in caso di gara è di Euro 10.000,00

LOTTO N. 3

Descrizione e dati catastali.

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Zungoli (AV) alla Piazza Castello, n. 117, in catasto al foglio n. 7 particella n. 806, sub. 5, categoria A/4, classe 3.

L'abitazione della superficie complessiva di 106 mq. circa, è composta da n. 1 soggiorno, n. 3 camere, cucina, bagno e due piccoli balconcini rispettivamente di 1,2 mq. circa. Al piano seminterrato è presente la una cantina di mq. 24 circa.

Il suddetto bene è stato concesso in locazione con contratto scaduto il 31/12/2015 ed è ancora attualmente occupato dal conduttore.

Il prezzo base per il Lotto N.3 è determinato in Euro 85.330,00

Il rilancio minimo in caso di gara è di Euro 5.000,00

I beni 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 gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni e a tutte le certificazioni.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1

Prezzo base Euro 1.053.568,00

Offerta minima efficace Euro 790.176,00 (pari al 75%)

Offerta minimo del rilancio (in caso di gara fra gli offerenti: Art.573 c.p.c.): Euro 10.000,00

Deposito Cauzione 20% del prezzo offerto

LOTTO 3

Prezzo base Euro 85.330,00

Offerta minima efficace Euro 63.997,50 (pari al 75%)

Offerta minimo del rilancio (in caso di gara fra gli offerenti: Art.573 c.p.c.): Euro 5.000,00

Deposito Cauzione 20% del prezzo offerto

PROCEDURA DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche tramite persona diversa (da identificarsi attraverso valido documento di riconoscimento) presso la cancelleria fallimentare, entro le ore 12:00 del 06 novembre 2024, giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, offerta in bollo in busta chiusa datata e sottoscritta, 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.

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico, se disponibili anche pec, e-mail, 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del Lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- f) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- g) 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;

- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) la fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. N.9/2008", per un importo minimo pari al 20% 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;
- 3) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal Registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del codice fiscale e della partita IVA e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 4) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea)
- 5) 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;

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito (previa identificazione a mezzo di documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del curatore fallimentare e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Il cancelliere rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta. L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata

presentazione, se la 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 la offerta per primo.

Si applica, in ogni caso, l'art. 107 co. 4 L. fall. in relazione ad eventuali offerte irrevocabili di acquisto migliorative – prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello di aggiudicazione – da depositarsi in cancelleria nel termine perentorio di 10 giorni dall'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, con istanza da formulare, inderogabilmente, in uno all'offerta di partecipazione. Conseguentemente, non saranno prese in considerazione istanze di rateizzo formulate tardivamente.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente indicato dal curatore e vincolato all'ordine del giudice delegato (che il primo avrà preventivamente aperto) 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.).

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

manca 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.

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

PUBBLICITA' DI VENDITA

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, a cura della Società Aste Annunci Srl, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it, e www.rivistaastegiudiziarie.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, e attraverso i servizi di geo-localizzazione GPS Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà affisso, per tre giorni, all'Albo del tribunale di Benevento e pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nei Comuni ove sono ubicati gli immobili.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 2 Settembre 2024

Il Curatore Fallimentare
Dott. Giuseppe Borriello