



## TRIBUNALE DI BENEVENTO

Fallimento nr: 31/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

Curatore: Dott.ssa Antonella Orsino

Curatore: Dott.ssa Alessandra Luciano

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

#### **4 ^ esperimento**

Le scriventi Dott.ssa Antonella Orsino e Dott.ssa Alessandra Luciano, con studi rispettivamente in Cusano Mutri 82033 Via San Giuseppe n. 19 telefono 0824907081 mail: [antonella.orsino@gmail.com](mailto:antonella.orsino@gmail.com) , pec. [antonella.orsino@cgn.legalmail.it](mailto:antonella.orsino@cgn.legalmail.it) e Dott.ssa Alessandra Luciano CF LCNLSN76P58A7830 con studio in Benevento 82100 Via Nicola Giustiniani n.11, telefono 3285922888 mail: [alessandra.luciano@hotmail.com](mailto:alessandra.luciano@hotmail.com) Pec [alessandraluciano@pec.it](mailto:alessandraluciano@pec.it) nella qualità di Curatrici del Fallimento n. 31/2017;

### **AVVISANO**

Che a decorrere dal giorno 01.04.2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 08.04.2025 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente lotto:

\*\*\*

#### **1) Lotto unico: Opificio adibito ad attività di costruzione e produzione con annessi uffici servizi**

L'immobile è un opificio che presenta una planimetria regolare di forma rettangolare, di superficie lorda di 2.320mq, che altimetricamente si sviluppa:

- in parte ad un solo livello, costituito da un ampio locale terraneo di circa 2.171 mq adibito all'attività di costruzione e produzione di camini, caldaie, bruciatori e forni e relativi componenti ed elementi, anche semilavorati;
- in parte a due livelli, collegati da n.2 scale metalliche a rampe rettilinee, per una superficie complessiva di circa 297MQ; ubicata in corrispondenza della campata centrale, avente accesso diretto dall'esterno e costituita da: uffici e servizi al piano terra- uffici, sala di attesa, mensa e wc al piano primo.

La struttura portante, a tre campate, è costituita da pilastri, travi e capriate in carpenteria metallica; ciascuna campata è dotata di carroponete.

La copertura, di tipo a falde inclinate con lucernari zenitali continui, presenta altezza in gronda di circa 8.60 m e altezza al colmo di circa 10.00m.

Le tamponature, realizzate con pannelli colbentati di tipo sandwich su di un muretto in conglomerato cementizio armato, presentano, n. 4 porte carraie (di cui n. 2 sul fronte anteriore e n. 2 sul fronte posteriore) e n. 2 porte pedonali

(uscite di sicurezza, munite di maniglione antipanico e contrapposte sui lati frontali laterali). La parte dell'opificio ad un solo livello presenta, inoltre, infissi esterni in alluminio preverniciato e pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo. La parte dell'opificio a due livelli presenta controsoffittatura in pannelli quadrati di fibra minerale, pareti in laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura, porte interne in legno e pavimentazione in piastrelle. La corte relativa all'immobile 1, identificata con il numero 1., costituisce un piazzale pertinenziale – della superficie di 3.276 mq; - con calpestio in conglomerato bituminoso, -delimitato perimetralmente ( ad eccezione del lato adiacente il piazzale della stessa proprietà ed identificato con il n.2\*) con una recinzione costituita da un muretto in conglomerato cementizio armato e sovrastante inferriata metallica; dotato di accesso carrabile dalla strada consortile, mediante un cancello scorrevole automatizzato elettricamente, in prossimità del quale è ubicata la cabina di trasformazione elettrica da 20.000V.

## **2) Opificio adibito ad attività di finitura e commercializzazione**

L'immobile è un opificio che presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare, costituito da un locale di superficie lorda di 564mq, adibito all'attività di finitura e commercializzazione di camini, caldaie, bruciatori, e forni e relativi componenti ed elementi, anche semilavorati. La struttura portante, a due campate, è costituita da pilastri, travi e capriate in carpenteria metallica; la sola campata maggiore è dotata di carroponete.

La copertura, di tipo a falde inclinate con lucernari zenitali continui, presenta la stessa altezza del contiguo opificio n. 1. Le tamponature, realizzate con pannelli metallici coibentati su di un muretto in conglomerato cementizio armato, presentano n. 3 porte carraie (di cui n.2 sul fronte anteriore e n. 1 sul fronte posteriore).

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato; la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo con trattamento superficiale antiusura al quarzo.

Una pensilina sul fronte posteriore- a pianta rettangolare, di superficie= (25,00x4,40); - con struttura portante costituita da pilastri e capriate in carpenteria metallica; - con copertura monofalda in lamiera ancorata ad arcarecci ed altezza in gronda di circa 4,00 m;- con tombognatura realizzata con pannelli metallici coibentati; consente il collegamento pedonale tra i due opifici adiacenti.

La corte relativa all'immobile 2 , i\*, costituisce un piazzale pertinenziale- della superficie di 2.751 mq; - con calpestio in conglomerato bituminoso;- delimitato perimetralmente ( ad eccezione del lato adiacente il piazzale della stessa proprietà ed identificato con il numero 1\*) con una recinzione costituita da un muretto in conglomerato cementizio armato e sovrastante inferriata metallica;- dotato di accesso carrabile dalla strada consortile mediante, un cancello scorrevole automatizzato elettricamente, posto in prossimità dell'immobile n. 3- Fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode; - in cui è ubicato il bombolone GPL interrato, in posizione marginale ed opportunamente delimitato nel rispetto della normativa antincendio. La corte relativa all'immobile 2 (identificata con il numero 2\*) e la corte relativa all'immobile 1 (identificata con il numero 1\*) costituiscono un unico piazzale pertinenziale all'intero complesso industriale- adibito ad area di manovra per autoveicoli, a parcheggio e a verde attrezzato; - dotato di impianto idrico antincendio, con attacco per autopompa VV. F ed alimentante n. 7 idranti a muro.

## **3) fabbricato destinato ad uffici ed alloggio custode**

L'immobile è un fabbricato che presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare, che si sviluppa altimetricamente su due piani fuori terra: - il piano terra, di superficie lorda di 253 mq, è completamente destinato ed adibito ad uffici;il piano primo è destinato in parte ad alloggio del custode, anche se attualmente adibito a sala

conferenza e deposito( per una superficie =130mq), e i parte ad uffici ( per una superficie = [(20,60X12,30)-130,00]=123mq.

Il collegamento verticale dei piani è realizzato mediante n. 2 scale, di cui una interna e l'altra esterna per l'accesso indipendente all'alloggio al custode.

La struttura portante è in carpenteria metallica, costituita da travi e pilastri in acciaio e solai in lamiera grecata con sovrastante soletta in conglomerato cementizio armato.

La copertura, di tipo piana con sovrastante impermealizzazione in guaina bituminosa, presenta un'altezza in gronda pari a circa 7,30m.

### Dati catastali

Id.	Tipologia	Rif.catastali				Valore di stima (€)
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	
1	Opificio con piazzale pertinenziale	6	989	1	D/1	465.000,00
Id.	Tipologia	Rif.catastali				Valore di stima (€)
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	
2+3	Opificio con piazzale pertinenziale, parte di fabbricato destinato ad uffici ( P.T.e parte del P.1)	6	984	3	D/1	580.000,00
	Parte di fabbricato destinato ad alloggio custode (parte del P.1)	6	984	1	A/3	

**Confini:** Gli immobili sono ubicati nell'area industriale ASI di San Mango sul Calore ( AV):posizionata quasi interamente nel Comune di San Mango sul Calore ( a circa 3 km di distanza) e in piccola parte nel Comune di Luogosano ( a circa 4 Km di distanza);- distante circa 20 km da Avellino , raggiungibile tramite S.S. 400 Ofantina e con la viabilità provinciale S. Mango sul Calore- Luogosano ;confina a nord con la strada consortile; a sud con il fiume Calore; ad est con gli impianti di depurazione della ed ovest con gli stabilimenti della

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato con contratti di affitto ramo d'azienda opponibili alla procedura.

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.

**Prezzo base:** 470.250,00 € (euro quattrocentosettantamila duecentocinquanta/00)

**Offerta minima efficace: € 352.678,50 ( 75% del prezzo base )**

**Deposito cauzionale: 20 % del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

\*\*\*\*

## COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) o [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di un indirizzo email e una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**
- Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 31/2017 Lotto unico Tribunale Benevento e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2,2 % oltre iva per l'attività svolta.
- 20) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale)

- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

- 33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura della procedura in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegjudiziarie.it](http://www.rivistaastegjudiziarie.it).
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Benevento 6.12.2024

I Curatori

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is more legible and appears to be 'Antonio De Santis'. The bottom signature is more stylized and less legible, possibly 'Antonio De Santis' as well.