



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

ORDINANZA DI VENDITA Fallimento n.72/2015

Il Giudice Delegato; - letta la nota del curatore, con la quale ha chiesto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito indicati ed acquisiti alla massa fallimentare, conformemente al programma di liquidazione approvato;

- letti gli artt. 107 l. fall., 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti:

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno 19.12.2024 alle ore 10:30 dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

LOTTO n.01 Descrizione: L'immobile è costituito da un unico blocco edilizio: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" pressoché rettangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili." La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 7,50 x mt 5,30, complessivamente il piano terra ha una superficie utile di mq 19,72 tenendo conto che c'è anche un locale legnaia di mq 2,52. Il piano primo ha una superficie utile interna di mq 25,80 (mt 4,30 x mt 6,00). L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile rispettivamente 2,80 a piano terra e 2,65 a piano primo. I due livelli sono indipendenti tra loro, infatti, il piano primo ha accesso da un ballatoio con scala esterna. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole. Il fabbricato, si presenta con le classiche caratteristiche di un fabbricato disabitato; sono evidenti i segni causati da incuria e da abbandono. Consistenza: Piano Terra mq 39,75 lordi. Piano Primo mq 34,25 lordi. Piano terra accessori mq 2,00 lordi. Dati Catastali: Catasto Urbano fg 50, p.lla n, 513, Cat. A/4 , Rendita € 162,68, Proprietà 1/1 ►Prezzo base: 8.137,50 ►Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 ►Deposito cauzionale : Euro 3.000,00

LOTTO n.02 Descrizione: L'immobile è costituito da più blocchi edilizi: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" rettangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili."

La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 7,00 x mt 23,00, complessivamente il piano terra ha una superficie utile di mq 161,00 , comprensivo di un locale deposito di mq 49,00. Il piano primo ha una superficie utile interna di mq 140,00 come anche il piano sottotetto. L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile mt 2,90 e un locale sottotetto la cui altezza media è pari a mt 2,25 (h min mt 1,00; h max mt 3,50). I diversi livelli collegati tra loro da una scala interna. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole. Esternamente ci sono altri 2 blocchi tutti realizzati ad unico livello e tutti con destinazione d'uso di deposito per un totale di mq 155,00. Il grado di rifinitura di questi ultimi, sono minimi, essi sono lasciati a grezzo. Nella corte c'è anche una tettoia di complessivi mq 40,00 realizzata con struttura portante in ferro sormontata da tegole. Consistenza: Piano Terra mq 112 lordi e deposito per mq 49,00 lordi. Piano primo mq 153 lordi. Piano Secondo mq 153 lordi, in corso di costruzione. Aree esterne o pertinenziali mq 1.491,00 lordi; Tettoia mq lordi 40,00; Depositi in parte adiacenti ed in parte separati dal fabbricato per un totale di mq 220 circa lordi. Dati Catastali: Catasto Urbano fg 51, p.lla n, 827, sub.5 , Cat. A/3 , Rendita € 677,85, Proprietà ½ Fg. 51, p.lla n.827, sub 4, Cat.C/2, Rendita € 488,57, Proprietà 1/2 ► Prezzo base: 36.375,00 ► Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 ► Deposito cauzionale : Euro 8.000,00.

LOTTO n.03 L'immobile è costituito da un unico blocco edilizio: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" quadrangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili." La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 10,00 x mt 14,30. L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile mt 2,90. Internamente, troviamo disposto due unità immobiliari una più piccola e una più grande, con i portoni d'ingresso affiancati ma comunque indipendenti e con accesso direttamente dalla corte comune. Le unità abitative si sviluppano al piano superiore dell'abitazione; i livelli sono collegati tra loro da scala interne. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole. Proprietà ½. Consistenza : Piano Terra mq 33 lordi; Piano Primo mq 145,00 lordi; Piano terra aree esterne o pertinenziali mq 413,00 lordi Dati catastali: Catasto Urbano Fg. 51, P.lla n.831, Sub.3, Vani 4,5, Cat.A/4, Rendita € 209,17, Proprietà ½ Fg.51, P.lla n.831,

Sub.4, vani 7, Cat. A/4, Rendita € 325,37. Proprietà 1/2 ► Prezzo base: 15.825,00
► Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 ► Deposito cauzionale : Euro 5.000,00
LOTTO n.04 Terreni Agricoli siti nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) per un
totale di mq 62.796,00. - Tipo Seminativo per mq 37.004,00 - Tipo Seminativo
Arborato per mq 15.890,00 - Vigneto per mq 8.492,00 - Uliveto per mq 2.324,00 Dati
Catastali: comune San Bartolomeo in Galdo foglio p.lla Qualità - classe Consiste nza
mq R.D. € R.A. € proprietà idem 51 289 2- vigneto 6.030 24,91 29,59 1/2 idem 51 453
2 - vigneto 910 2,58 3,58 1/2 idem 51 454 3–semin. arbor. 16.650 22,61 39,88 1/2 idem
51 271 2 - seminativo 6.360 18,07 24,63 6/20 idem 51 272 2 - vigneto 1.670 € 6,90 8,19
1/2 idem 51 273 2- uliveto 648 0,84 1,17 1/3 idem 51 273 2 - vigneto 792 3,27 3,89 1/3
idem 51 277 2- uliveto 1.676 2,16 3,03 6/15 idem 51 277 3- seminativo 504 0,91 1,82
6/15 idem 51 287 2 - semin. arbor. 3.240 10,88 12,55 6/20 idem 51 631 1- semin. arbor.
1.000 5,68 4,13 1/2 idem 60 43 3- seminativo 11.080 20,03 40,06 1/2 idem 61 24 3-
seminatavo 9.530 17,23 34,45 1/2 idem 61 25 Fabbricato - rurale 22 1/2 idem 51 290
Fabbricato - rurale 64 1/2 idem 51 773 2-seminatavo 2.000 , 7,74 10,15 1/2 ► Prezzo
base: 9.112,50 ► Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 ► Deposito cauzionale :
Euro 3.000,00.

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. La pubblicità,
le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate
dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente
ordinanza.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA Per partecipare alla vendita, gli interessati
dovranno depositare presso la cancelleria fallimentare, entro le ore 12,00 del giorno
antecedente alla data fissata per la 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 5 5 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.72/2015 " , per un importo minimo fissato per ogni singolo lotto (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 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. 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 (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.); 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, usi civici. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' Il Curatore effettuerà la pubblicità mediante: a) Pubblicazione sul P.V.P. almeno 45 giorni prima di un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico. L'avviso dovrà comunque contenere : ✓ la descrizione dei beni posti in vendita, il Comune in cui si trovano ed i loro estremi catastali identificativi; ✓ il valore degli immobili, come determinato dallo Stimatore nominato; ✓ il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima e l'ordinanza di vendita; 8 ✓ il nome ed il recapito telefonico dello studio del Curatore, custode dei beni; ✓ la possibilità di 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; ✓ la possibilità di rivolgersi alla Cancelleria per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore. La Cancelleria, con riferimento a quest'ultima possibilità, si assicurerà che la richiesta provenga da persone

effettivamente interessate a presentare offerte. b) inserzione di analogo avviso nel sito internet www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima; c) divulgazione di analogo avviso, mediante n. 20 manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile; d) pubblicazione dell'avviso 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); e) ove vi sia specifica richiesta del curatore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano " Il Mattino ed. locale" (la Società PIEMME S.p.A. - Via Giorgio Arcoleo Palazzo Il Mattino 80121 Napoli, tel. 081/2473111 fax 081/2473220, e-mail legalenapoli@piemmeonline.it., curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato, ove disposta, alle condizioni di cui all'offerta depositata all'ufficio fallimentare). Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il curatore si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato (ove prevista) e la pubblicità sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco 9 9 ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE. Il presente avviso dovrà essere inoltre pubblicato, sempre a cura della suddetta società, sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale. Il curatore depositerà in cancelleria, almeno una settimana prima della data fissata per la l'apertura delle buste, copia della documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. La cancelleria verificherà il rispetto di tutte le condizioni disposte per la pubblicità. Dispone, infine, che il Curatore notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Benevento, 17.10.2024

Il Giudice Delegato