

**TRIBUNALE DI BENEVENTO****Ufficio Esecuzioni e Fallimenti****ORDINANZA DI VENDITA****Fallimento n. 8/2004**

Il Giudice Delegato;

- letta la nota del curatore, con la quale ha chiesto di procedere alla vendita del bene immobile di seguito indicato ed acquisito alla massa fallimentare;
- letti gli artt. 107 l. fall., 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti;

**ORDINA**

la vendita senza incanto per il giorno 23 gennaio 2025 alle ore 11,00 – quarto esperimento – dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Descrizione: quota pari a 333/1000 della piena proprietà di immobile ad uso abitativo ubicato nel comune di Valle di Maddaloni (CE) alla via degli Archi o Strada Sannitica S.P.365. Il fabbricato è costituito da due volumi comunicanti e adiacenti, realizzati in tempi differenti, con tecniche costruttive e materiali differenti. Da un ingresso si accede al blocco edificato in origine, mediante un pianerottolo pavimentato, rialzato rispetto alla corte. L'alloggio si compone di un ampio ingresso-disimpegno, alla cui destra vi è un ripostiglio e alla sinistra un'ampia zona pranzo-cucina e un piccolo vano scala, che porta al piano seminterrato, avente un'altezza di 2.30 mt e diviso in due ambienti destinati a cantina e uno a deposito: a quest'ultimo si può accedere anche dall'esterno. Sempre dall'ingresso, procedendo frontalmente, attraverso un'ampia stanza da pranzo, si accede alla zona notte, composta da 3 camere, disimpegno e bagno. Tale porzione di immobile ha una struttura in muratura portante, con muri di spessore compreso tra i 50 e 60 cm e un'altezza degli ambienti che varia tra i 2.95 e 3.05 metri. Perimetralmente, lungo i fronti nord-est, si sviluppa una balconata coperta da una tettoia sostenuta da pilastri in acciaio, in parte pavimentata e in parte in calcestruzzo grezzo. L'abitazione, al suo interno, ha pavimenti in ceramica e gres di diverse tipologie e



colorazioni a seconda degli ambienti, porte interne in legno scuro tamburato e riquadri in vetro, infissi esterni in legno privi di vetrocamera con persiane esterne in alluminio. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori in alluminio o ghisa. Alcune camere sono dotate di condizionatore a parete tipo split. Lo stato di conservazione, di questa parte dell'immobile, è molto scadente: in diverse stanze sono presenti evidenti macchie di umidità sui soffitti, distacchi dell'intonaco, cedimenti dei controsoffitti e muffa sulle pareti. Sempre dall'ampio ingresso-disimpegno di questo primo volume in muratura, si accede, mediante una porta in alluminio e vetro, alla costruzione più recente, in calcestruzzo, caratterizzata da una struttura portante di tipo standard, con travi e pilastri in cemento armato, un piano fuori terra, ad una quota più bassa rispetto al piano di calpestio del nucleo originario di circa 45 cm, accessibile anche attraverso un ulteriore ingresso direttamente dalla corte. Questo secondo blocco è composto da ampio salone, zona cucina- pranzo aperta su di esso, corridoio, 3 camere da letto, disimpegno e bagno. L'altezza media è di 3.00 mt, le pareti perimetrali hanno spessore variabile tra i 30 e i 35 cm, non è previsto un sistema di isolamento a cappotto, all'esterno le pareti perimetrali sono ancora grezze, senza tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio. Le finiture interne sono nettamente differenti dall'ala più vecchia: i pavimenti in gres porcellanato sono uniformi, continui, nuovi e ben tenuti; gli ambienti sono salubri, all'apparenza senza macchie di muffa. Le stanze sono tinteggiate, alcune con colori pastello altre con effetto spatolato. L'impianto di riscaldamento presente, oltre al camino, è del tipo con radiatori in alluminio; l'acqua calda è prodotta anche da scaldabagni di piccole dimensioni installati all'esterno; il raffrescamento è assicurato dalla presenza di condizionatori a parete, disposti in diverse parti dell'alloggio. L'edificio dispone di aree esterne accessorie di notevole quadratura, costituite dalla corte e dalla balconata/porticato sul retro. Gli impianti non sono certificati e non esiste al momento, un'attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

Dati catastali: immobile censito al N.C.E.U del Comune di Valle di Maddaloni (CE) al Foglio 10, Particella 5154, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale totale 341 mq, Rendita € 950,28

Confini: a sud con particella catastale 5165; ad est con terreno appartenente alla particella 5007; ad ovest con le particelle 150 e 5239; a nord con via Oschito;

Stato dell'immobile: l'immobile è occupato da una delle comproprietarie e dai suoi familiari.

Prezzo base: € 6.750,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 100,00

Determinazione del valore dell'immobile: il prezzo base del lotto è pari al valore d'uso del bene detratti i costi stimati per la demolizione. Come risulta dalla perizia di stima in atti, cui si fa pieno ed espresso rinvio e che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta, la consistenza immobiliare è priva di qualsiasi titolo autorizzativo e tale situazione risulta non sanabile.



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.

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 (Offerta minima efficace: € 5.063,00);



- ✓ 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) non superiore a centoventi giorni dall'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.
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 8/2004 Tribunale di Benevento", 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 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, 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, in uno, inderogabilmente 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 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 che il curatore dovrà richiedere prima dell'emissione del formale provvedimento di trasferimento e l'aggiudicatario dovrà versare immediatamente, 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) inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", dell'avviso di vendita.

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;



- ✓ il nome ed il recapito telefonico dello studio del Curatore;
  - ✓ 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](http://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](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [subito.it](http://subito.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeka.it](http://bakeka.it), [e-bay](http://e-bay) annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it));

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](mailto:info.benevento@edicomsrl.it). La società curerà la pubblicità sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (iscritto nell'elenco 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](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistastegiudiziarie.it](http://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 ottobre 2024

**Il Giudice Delegato**  
**Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi**

