



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI E FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Fallimento n.2/1995 ex A.I.

Il sottoscritto, avv.to Enrico Cicchetti con studio in Vallata (AV), e-mail cicchettien@libero.it, Pec: cicchettien@pec.giuffre.it, cell.3479471915, nella qualità di professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., giusta nomina del Giudice Delegato del fallimento indicato in epigrafe, Dott. Luigi Galasso, visti gli art. 569 e ss. C.P.C.,

AVVISA

che il giorno **10.04.2025**, alle ore 12,00, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Benevento, innanzi al Giudice Delegato, 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 immobili in due lotti:

LOTTO UNICO

Appezamento di terreno, sito nel Comune di Casalbore alla C.da San Michele, dell'estensione complessiva di mq.4.070,00, in c.t. fg.15, p.lla 37, di natura vigneto, uliveto, seminativo arborato, con ivi ubicati piccoli abusi di manufatti che dovranno necessariamente essere demoliti o sanati con autorizzazione amministrativa. L'appezzamento di terreno ha una buona ubicazione, una buona esposizione, una facilità di accesso dalla strada comunale, con la quale confina per uno dei lati, mentre per i rimanenti lati confina con proprietà Gambarota, p.lla 197, proprietà Di Tempora, p.lla 38, proprietà De Matteis – Di Tempora – Pezzuto, p.lla 36, proprietà Iacovaccio, p.lla 210 e p.lla 32 tutte stesso fg.15.

I beni di cui sopra, nella piena disponibilità della curatela, liberi da persone e cose, 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 DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Prezzo base	Euro 4.450,28 (euro quattromilaquattrocentocinquanta/28) già ridotto del 10% rispetto al prezzo di base d'asta della VII vendita;
Offerta minima del rilancio (in caso di gara fra gli offerenti: Art.573 c.p.c.):	€1.000,00 (euro mille).
Deposito Cauzione	10% 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 del Tribunale di Benevento, entro le ore 12:00 **del 09 aprile 2025**, giorno antecedente a quello fissato per la vendita, **a pena di inammissibilità**, per il lotto cui intende partecipare, offerta in bollo (da €.16,00) datata e sottoscritta contenente:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (RG) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico, se disponibili anche pec, e - mail, fax del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) 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**;
- f) l'indicazione del termine, comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme del pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che in caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) 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);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) N.2 assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Proc. N.2/1995", uno per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e l'altro, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 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)

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art.579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina ed il deposito del mandato (art.583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà e alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare:

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 professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Il professionista delegato 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.

Il professionista delegato all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza) e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dello studio, prima dell'inizio dell'udienza) all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ogni creditore, nel termine di giorni 10 prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli art. 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art.506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Ai sensi dell'art.573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito

della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'assegnazione a favore del maggiore offerente secondo i criteri di cui all'art.573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di offerta sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo del prezzo), se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.D. con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt.38 e ss. Del D. Lgs. N. 385/1993 "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D. Lgs n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.D., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il Creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.D., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.D. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c.

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di IVA, se dovuta, imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura,

rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.D., dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.D., con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art.585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o, al più tardi, nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art. 40 comma 6 della Legge n.47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Si precisa che, agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n 37 e del D. Lgs 192/05 e successive modifiche e integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura) manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui a disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

Se gli immobili risultano ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti della procedura potranno essere consultati presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Benevento.

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 delega e della relazione di stima, sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie , sul sito commerciale previsto dal servizio Gestione Aste

www.immobiliare.it e attraverso i servizi Postal Target e 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 nel Comune ove sono pubblicati gli immobili staggiti.

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.

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del professionista delegato sito in Vallata (AV), Corso Kennedy n.19, previo appuntamento (tel. 3479471915 indirizzo Pec: cicchettien@pec.giuffre.it).

Benevento, 09.01.2025

Il professionista delegato

Avv.to Enrico Cicchetti