

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n° 25/2023 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

CURATORI: AVV. LEOPOLDO PAPA e DOTT. MATTIA PASSERO

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA

L'Avv. Leopoldo Papa ed il Dott. Mattia Passero, Curatori nominati nella procedura fallimentare n. 25/2023 R.G.F., e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli quale gestore della vendita telematica,

PREMESSO CHE

- con l'approvazione del programma di liquidazione e del suo supplemento è stata autorizzata, fra l'altro, la procedura competitiva per la vendita del seguente compendio di proprietà della società in fallimento, con nomina, quale gestore, dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli;
- il presente esperimento di vendita è stato specificamente autorizzato dal G.D. con provvedimento dell'11.01.2025;

AVVISANO

che, dalle ore 15:00 del giorno 31 Marzo 2025 alle ore 15:00 del giorno 04 Aprile 2025, si darà luogo alla vendita telematica dei beni ricompresi nel lotto sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSANO

quale prezzo base di vendita la somma appresso indicata nel presente avviso, oltre IVA se dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto pure di seguito specificato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Quota intera (1000/1000) della piena proprietà dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

1) Unità immobiliare, costituita da locale commerciale, facente parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni 60, situato al limite del centro storico della città di Benevento alla Via Torre della Catena, n. 148.

Come si evince dalla perizia di stima in atti, datata 11.10.2023, a firma dell'arch. Carmine Piantadosi, alla quale si fa integrale rinvio, il locale commerciale è posto al piano rialzato, cui si accede tramite una rampa di scala, munita di un impianto montascale per diversamente abili. Il locale è composto

da un'ampia area espositiva di circa 370 mq, uffici per circa 28 mq, servizi e wc per circa 22 mq e disimpegno per circa 16 mq per un totale di circa 436 mq ed un'altezza interna di 3,50 mt.

Il locale commerciale, tramite il disimpegno, è collegato con una scala interna ed un montacarichi al sottostante piano seminterrato destinato a deposito. Lo stesso è separato dal suddetto disimpegno con una parete REI munita di porta tagliafuoco; inoltre, su richiesta dei VV.FF., per il rilascio del CPI è stata realizzata una parete REI per separare il disimpegno con i collegamenti verticale (scala e montacarichi), per impedire il collegamento con il piano seminterrato (durante del sopralluogo si è riscontrato che parte della parete è stata rimossa, pregiudicando, di fatto, la validità del CPI). Il locale commerciale, oltre all'ingresso principale, è provvisto di due uscite di sicurezza protette da porte tagliafuoco, una verso l'androne che dà sul cortile interno e l'altra su via Capitano Luca Mazzella. L'unità immobiliare è stata ristrutturata prima della sua riapertura nel 2016 e presenta delle finiture standard con controsoffittatura in pannelli di alluminio in cui sono collocati tutti gli impianti; lo stato di conservazione del locale è buono. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e ha un'altezza interna di 3,50 mt. L'esperto ha dichiarato la non conformità urbanistica e che le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione, da parte dell'aggiudicatario ed a sue spese, di una SCIA con richiesta di autorizzazione sismica al Genio civile: il tutto sostenendo spese quantificate dall'esperto in euro 10.000,00 (diecimila/00).

Identificazione catastale: foglio 75 particella 1595 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita euro 4.000,00.

2) Unità immobiliare, costituita da deposito commerciale, sito in Benevento alla via Torre della Catena, n. 148, della superficie commerciale di 403,00 mq. Il locale è parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni '60.

Come si evince dalla perizia di stima in atti, datata 11.10.2023, a firma dell'arch. Carmine Piantadosi, alla quale si fa integrale rinvio, il locale deposito è composto da un piano seminterrato ed un piano interrato collegati da una scala interna in c.a. e un montacarichi.

Il piano interrato ha una superficie di circa 90 mq ed un'altezza di 2,80 mt, è provvisto solo di bocche di lupo per l'areazione e non ha accessi dall'esterno, mentre il piano seminterrato ha una superficie di circa 322 mq ed un'altezza di 4,05 mt e ha l'accesso tramite una rampa da Via Torre della Catena. All'interno sono presenti un soppalco con relative scale in ferro ed un montacarichi, che collegano il piano seminterrato al piano terra, privi delle relative autorizzazioni; inoltre, il montacarichi è dotato di quattro fermate, che, oltre a collegare il piano seminterrato con il piano terra, collegano anche il piano interrato e il soppalco. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - S2, ha un'altezza interna di 4.05 - 2.85. L'esperto ha riscontrato che le planimetrie del deposito non sono aggiornate, per cui occorrerà procedere – a cura e spese dell'aggiudicatario – alla relativa regolarizzazione, con un costo stimato in euro 1.000,00 (mille/00).

Identificazione catastale: foglio 75 particella 1595 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 412 mq, rendita euro 1.595,85.

I beni immobili di cui ai numeri 1 e 2 che precedono sono stati stimati dall'esperto nominato, arch. Carmine Piantadosi, complessivamente in euro 746.500,00, con previsione di una riduzione di euro 11.000,00 per le spese occorrenti per la regolarizzazione delle riscontrate difformità.

3) Il lotto unico comprende - oltre agli impianti, posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano-, anche i beni mobili che rientrano nella dotazione dei locali (piano terra – soppalco – deposito) individuati e custoditi all'interno, costituiti da: Montascale a piattaforma mod. RPSP, Marca ThyssenKrupp Encasa Srl; Transennature d'ingresso apertura manuale in acciaio cromato; Corner box informazioni; Banco cassa PENTHA ND 2720 n. di serie 06020171; Struttura AVANCASSA

in acciaio; Scaffalatura perimetrale e centrale; arredi bagni; armadio RACK con porta in vetro; Gruppo di continuità UPS Meta System; Scaffalatura perimetrale e centrale del soppalco; Strutture Porta Pallet, 1 ripiano + terra; Carrello Elevatore GX 10/20 "A"; Transpallet manuale Mod. ES 102; n° 1 espositore per fiori circolare alto; n° 4 espositori per fiori a scala 15 posti; n° 1 espositore per fiori angolare alto; n° 4 espositori per fiori angolo 90°; n° 8 bancarelle prima 600x800x800 acciaio FILOMARKET; n° 2 Carrelli porta spesa Duka lt. 210; n° 20 Trolley con cesto lt. 45; Cassaforte Marca STAHL Mod. BL1B antirapina. Essi vengono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano e senza alcuna garanzia in ordine al funzionamento. I beni in questione sono stati stimati dall'I.V.G. complessivamente in euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Per qualsiasi altra descrizione ed informazione sul compendio in vendita, ci si riporta alla documentazione di stima in atti.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni risultano essere condotti da terzi con contratto risolutivamente condizionato, fra l'altro, alla aggiudicazione.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 654.925,00 (seicentocinquantaquattromilanovecentoventicinque/00);**
- **CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO;**
- **RILANCIO MINIMO: € 18.000,00 (diciottomila/00).**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2 %, oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**
- **IVA: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento dei beni acquistati, nonché per la cancellazione delle formalità sugli stessi gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad un prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta

Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all’indirizzo help@fallco.it .

2 - Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione

L’offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della cauzione pari al 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni lavorativi prima dell’inizio della gara telematica, fissato per il 31 Marzo 2025, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente **IBAN: IT33X053877572000001278562** Intestato a **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. (distinta da allegare alla presentazione dell’offerta)**;

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

La presentazione dell’offerta ed il bonifico, con causale “Versamento Cauzione Fallimento Tribunale Benevento n. 25/2023 R.G.F.)”, dovranno essere effettuati entro 3 giorni lavorativi prima dell’inizio della gara telematica, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l’inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta o restituzione dell’assegno circolare versato.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

All’offerta irrevocabile, compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia del certificato di iscrizione, rilasciato dall’Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche) non oltre una settimana prima della presentazione dell’offerta, da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 5 giorni, dal 31 Marzo 2025 con inizio ore 15:00 al 04 Aprile 2025 con termine alle ore 15:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

3 - Trasferimento dei beni

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. - IBAN: IT33X0538775720000001278562**, Gestore della vendita telematica, nel termine perentorio massimo di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a proroga, né a sospensione feriale).

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce ad ogni singolo Lotto, mediante bonifico bancario sul proprio conto.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Il trasferimento dei beni di cui al lotto unico in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento a redigersi da parte del G.D. solo all'esito del versamento del saldo di tutte le somme dovute, innanzi specificate, comprensive di spese comprensive di prezzo, oneri e tasse.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **120 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai fini dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura dei Curatori fallimentari, salvo che costoro ne siano esentati. Da quel momento saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, compresa l'attrezzatura suindicata, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es.

attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che il costo dell'attestato di prestazione energetica, qualora dovuto e mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), oltre a quelle previste per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova", sicché l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

6 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Benevento.

7 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> e/o www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- affissione di un congruo numero di manifesti murali in Benevento, dove si trovano i beni.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge.

Benevento, 22 Gennaio 2025.

***Istituto Vendite Giudiziarie
Napoli S.r.l.***

L'incaricato ex Art. 5 D.M. 109/97

***I Curatori
Avv. Leopoldo Papa
Dott. Mattia Passero***