TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 36/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA MARIATERESA PACELLI

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA

Il curatore della Liquidazione Giudiziale Dott.ssa Mariateresa Pacelli e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. gestore della vendita,

PREMESSO

che il Giudice Delegato ha autorizzato il curatore ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 CC.II., per la vendita dell'immobile, nominando come gestore l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli;

AVVISANO

che, dalle **ore 15:00 del giorno 08.02.2027**, alle **ore 15:00 del giorno 12.02.2027,** si darà luogo alla vendita telematica dei lotti sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSANO

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per ciascun lotto come di seguito indicati, oltre IVA, se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:
Compendio immobiliare sito in Benevento nei pressi della Stazione Centrale con accesso da Viale Principe di Napoli e dalla retrostante Via Poalo Diacono, comunicanti attraverso una corte comune indicata alla particella 403.
Tutti i beni sono censiti al foglio n. 79 ed erano integrati fra loro in un unico utilizzo commerciale.
Gli immobili, unitamente ad altri non oggetti della presente stima, costituivano un supermercato con i relativi depositi e parcheggi.
Ai locali destinati al commercio si accedeva attraverso le aperture su Viale Principe di Napoli e dall'ingresso posizionato sul parcheggio rappresentato dalla richiamata particella 403.
Proprio quest'area era strategica in quanto rappresentava il parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale ed era accessibile tanto dal Viale Principe di Napoli quanto da Via Paolo Diacono.
Ad esclusione degli immobili censiti al foglio 79 particella 265 che costituiscono corpo di fabbrica a se stante, gli altri sono tutti integrati in un unico corpo di fabbrica e sono tra loro connessi ed utilizzati, nel tempo, a servizio dell'attività commerciale.
Fanno parte del lotto unico anche tre unità abitative adibite ad ufficio e locali di servizio dell'attività

commerciale.

Identificazione catastale:

- C.F. Foglio 79 particella 265 sub 1 (Cat. C/1 - Consistenza 237 mq. – Destinazione commerciale), sub 2 (Cat. C/2 – Consistenza 81 mq. – Destinazione deposito), sub 3 (Cat. C/3, Consistenza 225 mq., Destinazione deposito);

- C.F. Foglio 79 particella 403 (Cat. Uliveto – consistenza 376 mq. – destinazione piazzale);

- C.F. Foglio 79 particella 290 sub 1 (Cat. A/4 – Consistenza 87 nq. Destinazione residenziale), sub 2 /Cat. Uliveto – consistenza 64 mq. – destinazione residenziale), sub 3 (Cat. Seminativo – Consistenza 50 mq. – Destinazione residenziale).

Per ogni migliore individuazione e descrizione, nonché per indicazioni in merito alla situazione urbanistica e catastale, si rimanda alla perizia di stima che è riportata nella sezione "Documentazione".

I locali destinati al commercio sono uniti, a mezzo dell'abbattimento del muro divisorio ad altro immobile di proprietà di altra liquidazione giudiziale (65/2024 con RG 10/2024) con distinto bando di gara che avverrà nei medesimi giorni.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero e nella disponibilità della curatela.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00;**
- **OFFERTA MINIMA EFFICACE**: **€ 150.000,00;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 2.000,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 3,9 % 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 del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

DETERMINANO

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, di oltre un quarto del valore 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 prima dell'inizio della gara telematica (ovvero entro il giorno 05.02.2027 - ore 20:00), tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente **IBAN: IT33X0538775720000001278562** 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 Trib. BN L.G. 36/2024)", dovranno essere effettuati entro 3 giorni 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 della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante 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 4 giorni, dal 08.02.2027 al 12.02.2027, 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 del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.** - **IBAN: IT33X0538775720000001278562**, Gestore della vendita telematica, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto 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.
La piena proprietà dei beni si otterrà all'effettivo saldo di tutte le 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 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 del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

4 - <u>Principali condizioni della vendita</u>

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 l'immobile si trova, 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 sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento e/o rogito notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, 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 l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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, nonché 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" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. 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;

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 del D.lgs. n. 196/03.

Benevento, lì 18.11.2026

Istituto Vendite Giudiziarie
Napoli S.r.l.
L'incaricato - Art. 5 D.M. 109/97

Il Liquidatore
Dott.ssa Mariateresa Pacelli