

**Tribunale di Benevento**  
Ufficio Fallimenti

Fallimento sentenza n. 31/88

Vendita senza incanto di bene immobile

**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;  
vista la relazione dell'esperto Ing. Francesco Romano;  
verificato che ricorrono le condizioni per provvedere in tal senso;  
considerato l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 28 settembre 2023 con prezzo a base d'asta fissato in € 48.500,00 (così come stimato dall'esperto);  
ritenuto che occorre procedere a un nuovo esperimento di vendita senza incanto con prezzo a base d'asta ribassato nella misura del 25%  
visti gli art. 107 L.F. , nonché 569 e seguenti codice di procedura civile,

**ORDINA**

La vendita senza incanto per il giorno 23 maggio 2024 alle ore 10,00 dinanzi al Giudice Delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate del seguente bene:  
immobile sito in Benevento alla C.da Piano Cappelle, piano seminterrato.  
iscritto al Catasto Fabbricati foglio 74, particella 221 sub 5, categoria C/2, consistenza 97 mq, rendita catastale € 225,43  
Il prezzo da porsi a base d'asta viene stabilito in € **36.375,00** (trentaseimilatrecentosettantacinque/00)  
Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € **1.000,00**.

**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 l'apertura delle buste, una offerta in bollo in busta chiusa, su cui dovrà essere indicato il nome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. 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 all'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 dell'immobile;

il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) salva la possibilità 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. 31/88 per un importo minimo pari al 20% 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 sussistono i presupposti, dei 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 c.p.c.) 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 c.p.c.), 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 l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo a 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 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 dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, con istanza da formulare, in uno, 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 c.p.c.)

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi – nei termini previsti – delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 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 il bene si trova, 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 di 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 – non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese, successive all'aggiudicazione, comprese quelle 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 forzata

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:

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 del bene posto in vendita, il Comune in cui si trova e gli estremi catastali identificativi;

il valore dell'immobile, come determinato dallo Stimatore nominato;

il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima e l'ordinanza di vendita;

il nome e 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 a 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 alla generalità del debitore. La Cancelleria con riferimento a quest'ultima possibilità, si assicurerà che la richiesta provenga da persone effettivamente interessate a presentare offerte;



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 della relazione di stima.

Divulgazione di analogo avviso mediante n. 20 manifesti murali nel Comune di Benevento

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) )

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Curatore si rivolgerà alla Società Asteannunci srl Via S. Donà n. 28/B Venezia Mestre email [info.benevento@edicomsrl.it](mailto:info.benevento@edicomsrl.it). La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato e la pubblicità sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà inoltre la medesima pubblicità sul sito internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) e assicurerà il servizio di geolocalizzazione 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 vendita 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 copia della presente ordinanza almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la vendita ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile;

Benevento, 17 gennaio 2024

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



IL 19 GEN 2024

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Antonio MAIETTA

Il Giudice Delegato

