



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Fallimento n. 41/2020

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

I sottoscritti Dott.ssa Antonella Orsino e Avv. Giuseppe Antonio Pignoli, curatori del fallimento n. 41/2020 , in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Benevento,

RENDONO NOTO

Che, il giorno 25 giugno 2026 alle ore 10,30 dinanzi al Giudice Delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate, si svolgerà la vendita senza incanto dei lotti di seguito descritti, oggetto della procedura fallimentare innanzi indicata :

LOTTO N. 1 — Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (porzione), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5, particella 393 e 394, categoria D/1 Bistrot ed area di sosta

Descrizione: Bistrot ed area di sosta-

Il lotto è costituito da una porzione di un capannone industriale che si sviluppa su più livelli, e che attesta il proprio lato lungo sulla Strada Statale n.7 (via Appia). Tale immobile è dotato di un'ampia area adibita a parcheggio anteposta alla facciata con collegamento diretto alla suddetta Statale. Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in esame sorge su un appezzamento di terreno, posto nell'area periferica del Comune di Ceppaloni, all'interno della Frazione denominata Tressanti e compreso tra torrente Corvo-Serretelle, ad ovest e la Strada Statale Appia ad est. Il lotto confina inoltre a nord e ad ovest con la p.la 195 sub5-4(parte)

del Fg.1, a sud con la p.la 195 sub9 del Fg.1 ed infine ad est con la strada statale n.7 (via Appia).

Il bene è adibito a Bistrot, locale ad uso commerciale ricavato da una porzione del complesso industriale e posto alla quota stradale. L'area scoperta pertinenziale di forma trapezoidale è interposta tra la statale Appia e l'edificio. Il sedime è asfaltato ed utilizzato per il parcheggio e la manovra dei mezzi di lavoratori ed avventori. Lo spazio aperto privato è segnato in ingresso e uscita dalla presenza di due barriere a bracci mobili. Il locale è a pianta rettangolare. La sala centrale è adibita ad ingresso e zona banco di distribuzione vivande le sale laterali sono utilizzate per la refezione. Il fronte cieco, esposto ad ovest, ospita il corpo servizi, che include: i ripostigli, la cucina e i bagni.

Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale

- Dichiarazione del 10/10/2016 attestante la prosciugatura dei muri e Conformità al progetto approvato (Licenza Edilizia in Sanatoria n.27 del 20/04/1989 e Licenza Edilizia n.302 del 03/01/1968) a firma di un tecnico incaricato dalla ditta ***;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.27, pratica n.130, del 20/04/1989, per i "lavori di Costruzione di un caseificio alla località Tressanti" e ritirata in stessa data dalla ***** e rilasciata dal sindaco del Comune di Ceppaloni (BN);

A seguito della ristrutturazione, risalente al 2017, la porzione ha assunto la conformazione attuale, dai documenti ricevuti dall'UTC del Comune di Ceppaloni (BN). Non si sono riscontrati titoli edilizi che autorizzino la realizzazione della nuova suddivisione e diversa ridistribuzione interna degli spazi. Del fabbricato commerciale in descrizione non sono pervenute e planimetrie catastali coerenti con i luoghi a seguito di indagini svolte presso il NCEU di Benevento e presso UTC del Comune di Ceppaloni.

Stato di possesso: Occupato con titolo opponibile alla procedura. Contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 29.12.2015 con decorrenza dal 1°gennaio 2016 al 31.12.2021. In data 05.06.2017 la durata del contratto è stata variata, rinnovando la scadenza al 31.12.2027. Canone di locazione € 14.000,00 annui, oltre IVA. Dal contratto si evince che le opere di ristrutturazione stimate in € 140.000,00 saranno eseguite dalla locataria che viene autorizzata dalla

locatrice a compensare il detto credito con i canoni di locazione.

Iscritto a ruolo ricorso per Cassazione n. 22227/2024 r.g. avverso Sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche n. 35/2024 con cui è stato respinto il ricorso iscritto al n. 141/2022 r.g. avente ad oggetto l'impugnazione del provvedimento con il quale il Genio Civile del 14.04.2022 ha disposto la rimozione delle opere in corrispondenza della particella 179 del fg. 1 del Comune di Ceppaloni

L'aggiudicatario nel prendere atto dell'esistenza di tale contenzioso ne assumerà tutti gli oneri ed i rischi connessi

LOTTO N. 1

Prezzo di stima € 280.000,00

Prezzo base d'asta euro € 179.200,00

Offerta minima efficace € 134.400,00 (pari al 75% del prezzo base)

In caso di gara tra gli offerenti rilanci min. euro 2.000,00.

LOTTO N. 4 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (parte), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1 particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte) Capannone Caseificio – Officina/Deposito – Cabina Elettrica.

Descrizione- Il lotto è costituito da tre edifici. Il primo fabbricato costruttivamente, è parte di un capannone industriale che si sviluppa su più livelli e che prospetta sulla Strada Statale n.7 (via Appia). L' immobile è dotato di un'ampia area movimentazione carichi e parcheggio anteposta alla facciata, rivolta a ovest verso il torrente Corvo-Serretelle che è collegata alla suddetta Statale attraverso una viabilità interna. L'intero immobile veniva utilizzato per la produzione casearia. Il secondo fabbricato è un deposito ad uso officina disposto a sud ovest del predetto caseificio, che condivide con quest'ultimo il piazzale antistante. Il terzo edificio è una cabina elettrica posta a nord della proprietà valutata, più distante dal capannone ma funzionalmente collegato ad esso. La proprietà è identificata al NCEU del comune di Ceppaloni come segue:

- Foglio 1 particella 179 sub 4 (parte), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306

sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1 particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte).

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in esame sorge su un appezzamento di terreno, posto nell'area periferica del Comune di Ceppaloni, all'interno della Frazione denominata Tressanti e compreso tra torrente Corvo-Serretelle ad ovest, e la Strada Statale Appia ad est.

a) Capannone Caseificio - La parte di capannone, adusa prima della dismissione a caseificio, confina a nord e ad ovest con il torrente Corvo - Serretelle, a sud con la P.la 195 sub 9 del Fg.1 ed infine ad est con la p.la 195 sub 5- 4 del fg.1. L'accesso all'opificio avviene da un cancello scorrevole posto sulla Via Appia. Il fabbricato di cui fa parte l'opificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. precompresso, con copertura piana e tamponature in pannelli di c.a. precompresso a posa verticale. L'ex stabilimento presenta un'impostazione planimetrica caratterizzata dalla sistemazione di due corpi di fabbrica posti perpendicolarmente tra loro e che tratteggiano una disposizione a "T". La porzione di opificio realizzato in c.a. precompresso si palesa come un unico ambiente, che raggiunge un'altezza utile di ca.8m. Sul fronte opposto esposto ad ovest, è presente un corpo di fabbrica adibito in origine ad affumicatoio e alcune tettoie realizzate per l'alloggiamento degli impianti.

Stato di possesso - Il bene attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono.

b) Deposito officina: Struttura, dell'impianto ad "L" affiancata da un'ampia tettoia e che si estende su un'unica superficie al piano terra. L'immobile è abbandonato e privo di ordinaria manutenzione. L'immobile è dotato di impianti non funzionati che necessitano di adeguamenti alla vigente normativa.

c) cabina elettrica: struttura con un sistema intelaiato in cls armato e con tamponamenti in muratura costituito da una cabina elettrica ed alcuni impianti di depurazione, un tempo al servizio del caseificio. La cabina confina con la particella 179 sub 5 8parte).

Regolarità urbanistica, Edilizia e Catastale

- Dichiarazione del 10.10.2016 attestante la prosciugatura dei muri e

conformità al progetto approvato (licenza edilizia in sanatoria n. 27 del 20.04.1989 e Licenza Edilizia n. 302 del 03.01.1968); - Concessione edilizia in sanatoria n.27, pratica n. 130 in sanatoria, del 20.04.1989; Autorizzazione per la produzione -preparazione e confezionamento e detenzione di sostanze alimentari rilasciata dall'ufficio sanitario del Comune di Ceppaloni in data 31.07.1987. La porzione dell'ex opificio coincidente con l'area preposta alla produzione, confezionamento e conservazione dei prodotti caseari ha assunto la conformazione attuale dopo l'intervento che fa di fatto frazionato la proprietà in seguito alla realizzazione del locale commerciale ad uso bistrot. Non si riscontra diffidenza rispetto ai titoli edilizi, se non per la parte di capannone individuata dalla particella 560 sub. 1 Non si riscontrano titoli che autorizzino la realizzazione del frazionamento.

Iscritto a ruolo ricorso per Cassazione n. 22227/2024 r.g. avverso Sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche n. 35/2024 con cui è stato respinto il ricorso iscritto al n. 141/2022 r.g. avente ad oggetto l'impugnazione del provvedimento con il quale il Genio Civile del 14.04.2022 ha disposto la rimozione delle opere in corrispondenza della particella 179 del fg. 1 del Comune di Ceppaloni

L'aggiudicatario nel prendere atto dell'esistenza di tale contenzioso ne assumerà tutti gli oneri ed i rischi connessi

LOTTO N. 4

Prezzo di stima € 745.000,00

Prezzo base d'asta euro € 476.800,00

Offerta minima efficace € 357.600,00 al 75% del prezzo base)

In caso di gara tra gli offerenti rilanci min. euro 2.000,00.

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, 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 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:

- 1) 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;
- 2) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) 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 degli immobili);

4)il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), 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 “Proc. n.41/2020, 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.);

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 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 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; inserzione di analogo avviso nel sito internet www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima; divulgazione di analogo avviso, mediante n. 10 manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile, 10 nel Comune di Benevento ;pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es.: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, 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. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato (ove prevista) e la pubblicità sul sito internet www.asteannunci.it e 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, www.canaleaste.it e 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, 20 gennaio 2026

**Il Giudice
Delegato**

Dott.ssa

Maria letizia D'Orsi