



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Esecuzioni e Fallimenti
Fallimento n.65/2021

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato;

- letta la nota del curatore, con la quale ha chiesto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito indicati ed acquisiti alla massa fallimentare, conformemente al programma di liquidazione approvato;
- letti gli artt. 107 l. fall., 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti:

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno 26 novembre 2026 alle ore 10,30 dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

LOTTO 1

Diritti di enfiteusi per 222/1000 sul magazzino e locale di deposito sito nel Comune di Telese Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuato nel N.C.E.U. del Comune di Telese Terme (Bn) al foglio 10, particella 21 sub. 3, piano T-1, cat. C2, cl. 2^a, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 35 mq., RC. Euro 31,25 - Bene personale - Valore di stima quota €3.883,20.

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base: €3.883,20 (euro tremilaottocentoottantatre/20)

Rilancio minimo €500,00.

LOTTO 2

Diritti di enfiteusi per 222/1000 su abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Telese Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuato nel N.C.E.U. del Comune di Telese Terme al foglio 10, particella 21 sub. 4, piano 1,

cat. A4, cl. 3[^], consistenza 1 vano, superficie catastale totale 17 mq. - totale escluse aree scoperte 17 mq., RC. Euro 59,39 - Bene personale - Valore di stima quota €3.583,03;

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base: €3.583,03 (euro tremilacinquecentoottantatre/03)

Rilancio minimo €500,00

LOTTO 3

Diritti di enfiteusi per 222/1000 su abitazione in villino sito nel Comune di Telesse Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuato nel N.C.E.U. del Comune di Telesse Terme al foglio 10, particella 21 sub. 5, piano T-1, cat. A7, cl. 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 201 mq. - totale escluse aree scoperte 201 mq., RC. Euro 587,47 - Bene personale - Valore di stima quota €49.632,92;

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base €37.224,69 (euro trentasettemiladuecentoventiquattro/69)

Rilancio minimo €1.000,00.

LOTTO 4

Diritti di enfiteusi per 222/1000 rimessa/autorimessa sita nel Comune di Telesse Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuata nel N.C.E.U. del Comune di Telesse Terme al foglio 10 p.lla 21 sub.7, piano T, cat. C6, cl. 2[^], consistenza 73 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq., RC. Euro 192,28 – Valore di stima quota €7.462,93

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base €7.462,93 (euro settemilaquattrocentosessantadue/93)

Rilancio minimo €1.000,00.

LOTTO 5

Diritti di enfiteusi per 222/1000 sul magazzino e locale di deposito sito nel Comune di Telesse Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuato nel N.C.E.U. del Comune di Telesse Terme al foglio 10, particella 21 sub.8, piano S1, cat. C2, cl. 2[^], consistenza 20 mq., totale escluse aree scoperte 28 mq., RC. Euro 56,81 – Valore di stima quota €1.007,52

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base: €1.007,52 (euro millezerasette/52)

Rilancio minimo €500,00.

LOTTO 6

Diritti di enfiteusi per 222/1000 su abitazione in villino sito nel Comune di Telesse Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuata nel N.C.E.U. del Comune di Telesse Terme al foglio 10 particella 21 sub.9, Strada Provinciale 87 Sannitica n.11, piano T-1, cat. A/7, cl. 2[^], consistenza 241 mq., vani 7,5- totale escluse aree scoperte 235 mq., RC. Euro 677,85 – Valore di stima quota €63.393,59 L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base: €47.545,20 (euro quarantasettemilacinquecentoquarantacinque/20)

Rilancio minimo €1.000,00.

LOTTO 7

Quota di 222/1000 di piena proprietà sulla tettoia chiusa o aperta sita nel Comune di Telesse Terme (Bn) alla Strada Provinciale 87 Sannitica n.11 individuata nel N.C.E.U. del Comune di Telesse Terme in ditta parzialmente concordante, al foglio 10 p.lla 366 Strada Provinciale 87 Sannitica n. 11, piano T, cat. C7, cl. U, consistenza 438 mq., superficie catastale totale 467 mq., RC. Euro 452,41, Valore di Stima quota €41.114,40.

L'immobile è occupato dai comproprietari.

Prezzo base €30.835,80 (euro trentamilaottocentotrentacinque/80)

Rilancio minimo €1.000,00

LOTTO 8

Complesso di terreni siti nel Comune di Telesse Terme (Bn) così individuati:

- a) diritti di enfiteusi pari a 222/1000 sul terreno sito nel Comune di Telesse Terme individuato nel C.T. del Comune di Telesse Terme, Via Cinque Vie, al foglio 4, particella 134 di Ha 00.21.40, seminativo, cl. 1[^], RD. Euro 23,21 - RA. Euro 15,47- Bene personale - Valore di stima quota €986,19;
- b) quota di 222/1000 di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Telesse Terme alla via Nazionale Sannitica (o strada statale) n. 87 individuato nel N.C.T. del Comune di Telesse Terme al C.T., in ditta discordante, al foglio 4, particella 69 di Ha 00.57.50, seminativo, cl. 1[^], RD. Euro 106,91 - RA. Euro 56,42- Valore di stima quota €5.336,19;
- c) Diritti di enfiteusi pari a 222/1000 sul terreno sito nel Comune di Telesse Terme (Bn), alla via Vallo Rotondo, individuato nel C.T. del Comune di Telesse Terme, in ditta concordante, al foglio 12 particella 323 di Ha 00.52.90, seminativo, cl. 1[^], RD. Euro 66,94 - RA. Euro 40,98 – Bene personale- Valore

di stima quota €3.337,31;

- d) Diritti di enfiteusi pari a 222/1000 sul terreno sito nel Comune di Telese Terme (Bn) alla via Vallo Rotondo, individuato nel N.C.T. del Comune di Telese Terme, in ditta discordante, al foglio al foglio 12, particella 324 di Ha 00.60.00, seminativo, cl. 1[^], RD. Euro 0,76 - RA. Euro 0,46 – Bene personale -Valore di stima quota €37,85;
- e) quota di 667/1000 di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Telese Terme (Bn) alla contrada “Piana” o “Vallo Rotondo” individuato nel C.T. del Comune di Telese Terme al C.T., in ditta concordante, al foglio 13, particella 64 di Ha 00.18.10, seminativo, cl. 2[^], RD. Euro 16,83 - RA. Euro 11,22 – Bene personale - Valore di stima quota €2.506,11;
- f) quota di 667/1000 di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Telese Terme (Bn) alla contrada “Piana” o “Vallo Rotondo” individuato nel N.C.T. del Comune di Telese Terme al C.T., in ditta concordante, al foglio 13, particella 76 di Ha 00.08.20, seminativo, cl. 4[^], RD. Euro 2,75 - RA. Euro 3,60 – Bene personale - Valore di stima quota €1.135,36,

Valore di stima quota Lotto 8 €13.339,01

L'immobile è libero.

Prezzo base €10.004,26 (euro diecimilazeroquattro/26)

Rilancio minimo €1.000,00

LOTTO 9

Complesso di terreni siti nel Comune di Castel Campagnano (CE) così individuati:

- a) diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Castel Campagnano (CE) alla località “Fontana”, in ditta concordante, individuato nel N.C.T. del Comune di Castel Campagnano al foglio 7, particella 5016 di Ha 00.00.64, seminativo arbor., cl.2[^], RD. Euro 0,36 - RA. Euro 0,23- Bene personale- Valore di stima €146,29;
- b) diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Castel Campagnano (CE) alla località “Fontana”, in ditta concordante, individuato nel N.C.T. del Comune di Castel Campagnano al foglio 7, particella 5134 di Ha 00.00.37, bosco ceduo, cl. U, RD. Euro 0,04 - RA. Euro 0,01, derivante dalla particella 215- - Bene personale- Valore di stima €21,99;
- c) diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Castel Campagnano (CE), alla località “Squille” individuato nel C.T., in ditta concordante, al foglio

- 14, particella 5184 di Ha 00.12.50, seminativo arbor., cl.2[^], RD. Euro 7,10 - RA. Euro 4,52, derivante dalla particella 5164 - Valore di stima €2.857,25;
- d) diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Castel Campagnano (CE) alla località "Squille", individuato nel C.T. in ditta concordante, catastalmente via Rotabile Squille senza numero civico, al foglio 14, particella 5161, Via Rotabile Squille snc, piano T, area urbana, consistenza 250 mq., senza ulteriori dati censuari, al C.T. in ditta area di enti urbani e promiscui di Ha 00.02.50, ente urbano, senza classe e redditi – Bene personale - Valore di stima €518,96;
- e) diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Castel Campagnano (CE) alla località "Squille" individuato nel N.C.T. del Comune di Campagnano in ditta concordante al foglio 14, particella 5163 di Ha 00.03.50, bosco ceduo, cl. U, RD. Euro 1,99 - RA. Euro 1,27- Valore di stima €800,03,

Valore di stima Lotto 9 €4.344,52

Prezzo base €4.344,52 (euro quattromilatrecentoquartaquattro/52)

Rilancio minimo €1.000,00

L'immobile è libero.

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 del Tribunale di Benevento, 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. i 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;

Offerta minima efficace:

per il lotto n.1 di €2.912,40;

per il lotto n.2 di €2.687,27;

per il lotto n.3 di €27.918,52;

per il lotto n.4 di €5.597,19;

per il lotto n.5 di €755,64;

per il lotto n.6 di €35.658,90;

per il lotto n.7 di €23.126,85;

per il lotto n.8 di €7.503,19,

per il lotto n.9 di €3.258,39,

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), nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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;
5. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Proc. n.65/2021 Curatore dott. Antonio Savino", 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 secondo le modalità di legge;
6. l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
7. 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;
8. 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. 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 di aggiudicazione, 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 presente 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 fallito- 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 trascrizioni 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 e 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, 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 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.

- b) 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;
- c) divulgazione di analogo avviso, mediante n. 20 manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;
- d) 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);
- e) ove vi sia specifica richiesta del curatore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (la Società PIEMME S.p.A. - Via Giorgio Arcoleo Palazzo Il Mattino 80121 Napoli, tel. 081/2473111 fax 081/2473220, e-mail legalenapoli@piemmeonline.it., curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato, ove disposta, alle condizioni di cui all'offerta depositata all'ufficio fallimentare).

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il curatore si rivolgerà alla Società Asteannunci S.r.l. Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomspa.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 fallimentare 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, 25 settembre 2026

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Maria Letizia D’Orsi