R.G 3/1986

TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

SETTORE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 3/1986
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice delegato
-letta l'istanza del curatore con la quale ha chiesto di procedere alla vendita , **in un unico lotto**, dei beni immobili di seguito indicati e acquisiti alla massa fallimentare ;
-applicati gli artt. 107 , l.Fall e artt. 569 e ss. c.p.c.

ORDINA

La vendita senza incanto per il giorno 28 gennaio 2027 ore 11,00 presso il Tribunale di Benevento , nelle aule delle pubbliche udienze, dinanzi al Giudice Delegato, con un unico esperimento di vendita e con una ulteriore riduzione del prezzo base rispetto alla precedente asta pari al 20% del seguente **unico lotto**, composto da un fabbricato di tre livelli fuori terra oltre al piano mansardato, sito in San Giorgio del Sannio (Bn) alla Contrada Cesine cosi' suddiviso :

- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato al piano terra di un fabbricato a più piani - con accesso diretto da spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16, p.lla 711, sub 2, CAT.C/6-destinazione d'uso garage.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano terra di un fabbricato a più piani – con accesso diretto da spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 3 – CAT. C/6 – destinazione d'uso garage – superficie mq.103,00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano terra di un fabbricato a più piani – con accesso diretto da spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 **–** p.lla 711 – sub 4 **–** CAT. C/2 – destinazione d'uso deposito – superficie mq.27,00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano primo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - composto da ingresso, corridoio, cucina, letto, bagno, letto, balconi pertinenziali - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 7 – CAT. A/3 – destinazione d'uso residenza – superficie mq.94.25.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano terra di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dall'androne comune e diritti sullo spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 5 – CAT. C/2 – destinazione d'uso deposito – superficie mq.18,00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano primo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - composto da ingresso, corridoio, bagno, n.5 vani uffici, balconi pertinenziali - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 11 – CAT. A/10 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza– superficie mq.128.00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano terra di un fabbricato a più piani – con accesso diretto da spazio esterno comune - costituito da due vani cantina comunicanti - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 6 – CAT. C/2 – destinazione d'uso deposito – superficie mq.60,00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano secondo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 12 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.102.00
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano secondo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 14 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.114,00.
- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano mansarda sottotetto di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 13 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.95.90.

- Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano mansarda sottotetto di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 15 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.105.45

Valore base: €. 155.754,33=; Offerta minima (non oltre ¼ del prezzo base ex art.571 cpc e 216 CCII D.Lgvo n.14/2019) €. 116.815,75=

Rilancio minimo in caso di gara: 6.000,00 euro

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Due unità immobiliari (due piccoli appartamenti) appresi al fallimento risultano occupati dalla moglie del fallito e da due figli. E' stato già emesso ordine di liberazione degli immobili occupati. E' stata tuttavia autorizzata, con provvedimento del GD del 24/05/2023, la locazione transitoria che cesserà con l'aggiudicazione del bene e il trasferimento dello stesso all'aggiudicatario.

Risulta dalla relazione di stima agli atti della procedura che il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio (BN) in data 20.12.1980.

Si precisa che in corso d'opera 1' Ufficio Tecnico del Comune di san Giorgio del Sannio riscontrava l'esistenza di difformità edilizie e , con ordinanza n. 13 emessa il 15 marzo 2002, ordinava i lavori di demolizione.

Il Curatore, data la circostanza, provvedeva, all'epoca, a presentare al Comune di San Giorgio del Sannio apposita istanza di rilascio in sanatoria del permesso di costruire che trovava accoglimento, previo pagamento degli oneri relativi, mai corrisposti non essendovi fondi a disposizione della Curatela.

Allo stato, tuttavia, non è stato possibile appurare se le difformità riscontrate all'epoca possono ancora essere sanate, vista anche la scarsa collaborazione fornita dal Comune interessato.

Resteranno, tuttavia, a carico dell'aggiudicatario gli oneri eventualmente dovuti al Comune di San Giorgio del Sannio (BN) per il rilascio e il ritiro della sanatoria ove rilasciata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Benevento, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'apertura delle buste, una offerta in bollo (da euro 16,00) in busta chiusa, sulla quale dovrà essere indicato il nome del curatore e la data della vendita.

Nessuna 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:

a) il cognome e il nome , data di nascita, codice fiscale , domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; anche del coniuge;

b) i dati identificativi dei beni che formano l'unico lotto in vendita per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, specificando che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;

e) 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 offerta migliore;

f) la fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;

g) assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine della "Curatela Fallimento n.3/1986 R.F. del Tribunale di Benevento", 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;

h) assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine della "Curatela Fallimento n.3/1986 R.F. del Tribunale di Benevento", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente puo' anche versare una cauzione piu' alta) , a titolo di fondo spese per il successivo trasferimento;

h) l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

i) la dichiarazione di residenza; o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente (art. 174 disp. att. cod.proc.civ.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria Sez. Fallimentare del Tribunale di Benevento;

l)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 e il deposito del mandato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 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 di quello della aggiudicazione .
All'esito della aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, il saldo del prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), 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.
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 dalla aggiudicazione; la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potra' essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 c..c.).
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 40 co.6 della legge n. 47/1985 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 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 al 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 cio' 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura.
Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive alla aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento del bene, nonché gli eventuali oneri dovuti al Comune di San Giorgio del Sannio (Bn), per il rilascio della sanatoria delle parti non conformi alle previsioni urbanistiche.
Dette spese a carico dell'aggiudicatario saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto esecutivo e l'aggiudicatario dovrà pagarle, 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 sarà effettuata a cura del curatore.
Per tutto quanto qui non previso 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 perizia 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 possibilita' 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 della vendita, assieme a copia della ordinanza e della perizia di stima;

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 ivi indicato, sul sito Internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009, incluso nell'elenco ex. Artt. 3 e 4 D.M. 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 geolocalizzazione GPS ASTE.

Il presente avviso sarà , inoltre , pubblicato, sempre a cura della predetta società sul quindicinale "Rivista "Aste Giudiziarie" edizione nazionale.

Il curatore depositerà in Cancelleria, almeno 7 giorni prima della data fissata per 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, 3 novembre 2026

IL GD
Maria Letizia D'Orsi