

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Procedura di Liquidazione controllata n. 20/2023 R.G.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

I sottoscritti **Avv. Lara Mutascio**, con studio in Benevento alla via Raguzzini, n. 10 (tel. 347/5958810 – indirizzo di posta elettronica certificata: *laramutascio1982@pec.it*) e **Avv. Leopoldo PAPA**, con studio in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1 (tel. e fax 0824/311376 – indirizzo di posta elettronica certificata: *avv.leopoldopapa@pec.giuffre.it*), nominati Liquidatori nell'ambito della procedura in epigrafe;

- esaminate le due relazioni di stima in atti, datate 22.11.2016 e 16.03.2019, a firma rispettivamente dell'ing. Luigi Varricchio e dell'ing. Francesco Finelli;

- rilevato che il precedente esperimento di vendita è stato infruttuoso che il G.D., con provvedimento del 15.02.2025, ha disposto il nuovo esperimento ad un prezzo base ridotto del 25% rispetto a quello dell'ultimo tentativo;

AVVISANO

- che il giorno **06 Maggio 2025**, alle ore **16:00**, innanzi ai sottoscritti Liquidatori, presso lo studio dell'Avv. Leopoldo Papa, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, dei seguenti beni immobili, ubicati in Pietrelcina (BN) alla contrada Difesa s.n.c.:

LOTTO UNICO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili:

abitazione in villini, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 13, particella 626, sub. 9, cat. A/7, classe 2, cons. 13 vani, sup. cat. 346 mq. (oltre 11 mq. scoperti), rendita euro 1.544,21, nonché al foglio 13, particella 626, sub. 10, cat. A/7, classe 2, cons. 14,5 vani, sup. cat. 407 mq. (oltre 11 mq. scoperti), rendita euro 1.722,38.

Gli immobili, progettati e realizzati ad uso misto (commerciale e residenziale), sono adibiti per intero ad uso abitativo. È comune ai suddetti subalterni 9 e 10 una corte, identificata catastalmente al foglio 13, particella 626, sub 8. Gli immobili, situati all'imbocco della contrada Difesa, in prossimità della S.S. 212 e dello svincolo che da detta S.S. conduce al centro di Pietrelcina, hanno un accesso pedonale ed uno carrabile su particella di proprietà altrui. È presente anche un ulteriore portone di ingresso, il cui accesso avviene tramite una rampa di scale esterna che, dall'area di corte del piano seminterrato, giunge al piano primo. Il complesso immobiliare presenta un'ampia area esterna pertinenziale - in parte pavimentata ed in altra parte adibita a verde-, recintata con muretti e ringhiere in ferro. Il fabbricato si articola su quattro livelli: un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto. Il collegamento verticale fra i vari piani avviene per mezzo di un vano scala, che si diparte dal piano seminterrato fino a raggiungere il piano sottotetto. Al piano seminterrato sono ubicati una tavernetta molto ampia (di circa 92 mq.) in stile rustico con finiture molto curate, un bagno (di circa 10 mq.), una area fitness-palestra (di circa 33 mq.), un deposito (di circa 8 mq.), un ripostiglio (di circa 10 mq.) ed un garage (di circa 40 mq.). Al piano terra sono ubicati un lussuoso ed ampiosoggiorno-salotto (di circa 95 mq.), uno studio (di circa 19 mq.), un bagno (di circa 8 mq.), una cucina (di circa 22 mq.) ed un piccolo ripostiglio (di circa 2 mq.). Al piano primo ci sono tre ampie camere da letto (di circa 22 mq.), di cui una matrimoniale con cabina armadio di circa 10 mq.; ognuna di esse è dotata di bagno personale. Inoltre, sono presenti un soggiorno-salotto (di circa 24 mq.) ed un ripostiglio (di circa 4 mq.). Nel piano sottotetto -che non risulta ultimato per quanto riguarda finiture e impianti, ma che comunque è a tutti gli effetti abitabile- sono presenti un ampio vano attualmente adibito in parte a deposito ed in parte a studio di circa 148 mq., un'ampia camera (di circa 21 mq.) con bagno privato (di circa 6 mq.) ed un ulteriore bagno (di circa 10 mq.). Le altezze dei vani al piano seminterrato terra e primo sono regolari (3,00 mt al piano seminterrato e 2.85 mt ai piani terra e primo), mentre al piano sottotetto i vani presentano altezze variabili per via dell'inclinazione della copertura a falde. Sono presenti, infine, ampi balconi e terrazzi. Il grado di finitura e la cura dei dettagli dell'intero l'immobile sono eccellenti.

La relazione tecnica a firma dell'ing. Finelli, in atti, cui si rinvia, contiene una esaustiva specificazione degli esatti confini dei beni posti in vendita; in particolare, dalla stessa si evince che la siepe da Sud a Nord è quasi parallela alla dividente catastale (piega leggermente verso Nord/Ovest), occupando una fascia di terreno di circa 51 mq. e -a parte un piccolo punto di contatto con detta dividente sul confine Sud, dovuto anche a rami pendenti- risulta essere interamente inclusa in un appezzamento di terreno di proprietà altrui.

In riferimento al disposto della L. n. 47/'85 e successive modifiche e integrazioni, dalla relazione di stima in atti, a firma dell'ing. Varricchio, cui in ogni caso si rinvia, si evince che sussistono irregolarità catastali, sanabili con una rettifica dell'elaborato planimetrico con spese (quantificate dall'esperto in euro 600,00) a carico dell'aggiudicatario. L'immobile, poi, risulta avere una volumetria maggiore rispetto a quella prevista nel progetto assentito, sicché occorre procedere a sanatoria, a cura dell'aggiudicatario e con spese -stimate forfetariamente dall'esperto in euro 40.000,00- a suo carico. Manca la certificazione di agibilità, che l'aggiudicatario, a sua cura e spese, provvederà a richiedere, esonerando dall'incombenza e dalle conseguenti responsabilità la Procedura; sussiste attestato di prestazione energetica (classe B).

I beni posti in vendita, attualmente occupati dal debitore, sono stati stimati dall'ing. Varricchio complessivamente in euro 1.040.894,00, già al netto degli oneri a sostenersi per gli adeguamenti (catastale ed urbanistico), innanzi

menzionati.

I predetti immobili - costituenti un unico lotto -, meglio descritti nelle suddette relazioni di stima, innanzi menzionate, che devono intendersi qui per integralmente trascritte, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni -, vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, le accessioni, le ragioni e le azioni, nonché le servitù attive e passive, in particolare quella attiva di passaggio prevista nell'atto per notar Giovanni Barricelli del 18.11.1987, rep. n. 169364/24496, trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 18.12.1987 (reg. part. 9363) e quelle passive di diritto al pozzo esistente, nonché di allaccio di tubazioni previste nell'atto per notar Vito Antonio Sanguuolo del 31.03.2000, rep. n. 37378, trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 07.04.2000 (reg. part. 3218). 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 nelle perizie, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Se gli immobili saranno ancora occupati da parte debitrice o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dei cespiti sarà effettuata a cura dei sottoscritti Liquidatori, salva diversa decisione dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di euro 185.287,50 (centottantacinquemiladuecentottantasette/50), oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 138.965,62 (centotrentottomilanovecentosessantacinque/62), inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art. 571 c.p.c., presso lo studio del Liquidatore, Avv. Leopoldo Papa, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 05 Maggio 2025**, necessariamente in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura dei Liquidatori, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome dei Liquidatori e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né i beni per i quali è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Al suo interno dovrà essere posta l'offerta, in bollo da euro 16,00, che dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi ai Liquidatori il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche), da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Unione Europea, occorre allegare documentazione idonea alla verifica della condizione di reciprocità; 2) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dell'Ufficio Procedure concorsuali del Tribunale di Benevento; 3) la data della vendita e il numero della procedura cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione, per ciascun lotto, del prezzo che si intende offrire: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al suindicato prezzo base, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 138.965,62 (centotrentottomilanovecentosessantacinque/62), salvi i poteri posti in capo ai Liquidatori dall'art. 572 c.p.c.; 6) il termine, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, 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 dai Liquidatori ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali; 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle

relazioni di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato degli immobili.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura; nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, essi dovranno dichiarare il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta e depositare il mandato ex art. 583 c.p.c.: in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore. Alla domanda dovranno essere allegati, in ogni caso, una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Liquidazione controllata n. 20/2023 Tribunale di Benevento**", di importo pari o superiore, a scelta dell'offerente, al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, successivo all'aggiudicazione, nonché assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Liquidazione controllata n. 20/2023 Tribunale di Benevento**", di importo pari al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso. **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata ed è pari o superiore al prezzo base d'asta, i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base d'asta (purché di ammontare pari almeno al 75% dello stesso), i Liquidatori potranno esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. 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 ad una gara sulla base dell'offerta più alta e i beni saranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dai Liquidatori (tre minuti) vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, risulterà aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, risulterà aggiudicatario chi ha depositato l'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.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, tenuto conto che il rilancio minimo viene fissato nella misura di euro 5.000,00 (cinquemila/00).

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, e di eventuali imposte, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o di quello, inferiore, indicato nell'offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Le operazioni - con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte ed eventualmente la gara fra gli offerenti - si terranno innanzi ai sottoscritti Liquidatori, presso lo studio sopra menzionato e alla data innanzi fissata.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

- a) il prezzo di aggiudicazione potrà essere versato anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita forzata;
- b) all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione e per la registrazione, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, le spese per le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente;
- c) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985;
- d) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso di vendita e delle succitate relazioni di stima;
- e) agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, non acquisita alla procedura, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza; detta dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dai Liquidatori alla bozza del decreto di trasferimento;
- f) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria oppure davanti al G.D., o ancora dal cancelliere o dal G.D., saranno effettuate dai sottoscritti Liquidatori, sotto la loro responsabilità, presso il suddetto studio dell'Avv. Leopoldo Papa, all'indirizzo sopra riportato;
- g) **i sottoscritti Liquidatori, presso i rispettivi studi, previo appuntamento telefonico ai numeri 0824/311376 e 347/5958810 oppure agli indirizzi e.mail *avv.leopoldopapa@libero.it* o *laramutascio.1@libero.it* forniranno, su richiesta di ciascun interessato, ogni utile informazione, anche relativa alle generalità del debitore;**
- h) **gli immobili potranno essere visionati, previa istanza a formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, con i sottoscritti Liquidatori;**
- i) il presente avviso di vendita è reso pubblico, a cura dei sottoscritti Liquidatori, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento, unitamente alle relazioni di stima redatte dagli esperti nominati, su rete internet, agli indirizzi *www.asteannunci.it* e *www.asteavvisi.it*; inoltre, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet *www.tribunale.benevento.it*, *www.canaleaste.it* e *www.rivistaastegiudiziarie.it*;
 - 2) inserimento dell'avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;
 - 3) pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;
 - 4) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Pietrelcina (BN), dove sono ubicati gli immobili;
- Il presente avviso verrà comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.D. del Tribunale di Benevento.
Benevento, 18 Febbraio 2025.

I Liquidatori
Avv. Lara Mutascio Avv. Leopoldo Papa