

TRIBUNALE CIVILE di BENEVENTO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Fallimento n. 36/2018 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa V. Andricciola

Curatori Fallimentari: Avv. Leopoldo Papa e Dott. Luigi Mazzone

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI
EX ART. 107, COMMA 1, L.F.

I sottoscritti **Avv. Leopoldo Papa**, con studio in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, e **Dott. Luigi Mazzone**, con studio in Benevento alla via Torretta, n. 29, Curatori del Fallimento n. 36/2018 R.G., pendente innanzi al Tribunale di Benevento, p.e.c. della procedura: *f36.2018benevento@pecfallimenti.it*, in esecuzione del programma di liquidazione e del suo supplemento, entrambi approvati dal G.D.,

AVVISANO CHE

il giorno **13/05/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la procedura competitiva relativa alla vendita della piena proprietà dei seguenti beni, siti in Milano alla Via Sant'Andrea, n. 18 ricompresi nel

Lotto A:

Appartamento di 546,07 mq lordi, con annessa cantina e due posti auto, di 14 mq e 13 mq, censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Milano rispettivamente al foglio 351, particella 266, sub. 28 (cat. A/10, cl. 9, cons. 15,5 vani, sup. cat. 524 mq, rendita 28.177,89), al foglio 351, particella 267, sub. 2 (cat. C/6, cl. 9, cons. 14 mq, rendita 310,91) e al foglio 351, particella 267, sub. 3 (cat. C/6, cl. 9, cons. 13 mq, rendita 288,70).

L'appartamento consiste in uno showroom collocato al piano primo di uno stabile condominiale d'epoca, con caratteri architettonici signorili; ha un doppio accesso, uno principale ed uno secondario, collocato in prossimità agli ambienti di servizio. Allo stato attuale si ignora se l'attuale assetto distributivo interno e le condizioni tipologiche, così come riscontrate, siano coerenti con i tipi grafici progettuali depositati nelle pratiche edilizie ad esso relative. L'unità immobiliare abitativa non risulta conforme alle planimetrie catastali denunciate al NCEU, sicché sarà necessario aggiornare, a cura e spese dell'aggiudicatario, tali schede con costi professionali e amministrativi stimati dall'esperto nominato dalla Curatela in €. 1.500,00 (millecinquecento) oltre accessori di legge. La Procedura fallimentare si esenta dal deposito di certificazione di agibilità.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

Si precisa che l'appartamento è interessato da un intervento, in corso di predisposizione e di conseguente esecuzione – i cui costi gravano sulla procedura fallimentare –, finalizzato a prestare ossequio ad un decreto del Tribunale di Benevento di condanna della procedura

fallimentare alla restituzione dello spazio di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà di terzi al piano terreno/rialzato dello stabile condominiale, illegittimamente occupato dagli impianti e dai manufatti abusivi a servizio dell'unità immobiliare di proprietà della società in fallimento, posta al primo piano di detto fabbricato, mediante totale rimozione degli impianti e manufatti esistenti sotto l'intradosso del solaio e ricostruzione in pristino stato, secondo la regola dell'arte, della soletta portante di separazione tra le unità immobiliari al piano terreno/rialzato e quelle al primo piano: tanto, conformemente alla perizia di stima dell'ing. Francesco Saggese del 27/05/2022. A fine lavori, l'immobile qui posto in vendita resterà privo degli impianti, pavimenti e rivestimenti che saranno stati rimossi, nonché senza l'esecuzione delle tinteggiature e delle finiture varie. La necessità dell'intervento è sopravvenuta rispetto all'epoca di redazione della consulenza dell'Arch. Caretti, esperto stimatore. Ogni più ampia informazione in ordine ai dettagli dell'intervento potrà essere richiesta alla Curatela, contattabile al seguente indirizzo p.e.c.: f36.2018benevento@pecfallimenti.it.

L'attestato di prestazione energetica, ove occorrente e in presenza delle condizioni di legge, sarà redatto, a seguito di aggiudicazione definitiva, da tecnico di fiducia della Curatela con spese a carico dell'aggiudicatario.

Asta: 13/05/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00

Termine iscrizioni: 12/05/2025 alle ore 12:00

Base d'asta: € 8.585.250,00, oltre IVA, se dovuta + diritti d'asta del 2%, oltre IVA

Rilancio minimo: € 100.000,00

Cauzione minima: 10% del prezzo offerto

I beni posti in vendita sono descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, Arch. Carmen Caretti, pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it e www.pbg srl.it, alla quale si fa rinvio.

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA ^[1] _[SEP]

1.Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Roma alla Piazza Francesco Borgongini Duca, n. 7, C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari su <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it e www.pbg srl.it e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ a seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto *FAI UNA OFFERTA* oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della *PRIMA OFFERTA*, seguire l'Iter di compilazione, che si compone di più fasi.

Se l'offerente è persona fisica, andrà specificato nell'offerta, oltre alle generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la partita IVA -quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione- residenza e domicilio -quest'ultimo solo se differente dalla residenza), anche lo stato civile. In particolare, se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se, invece, l'offerente è persona giuridica, nell'offerta andranno indicati la ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, e le generalità del legale rappresentante p.t.. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare

a mezzo di Avvocato. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata ai Curatori esclusivamente all'indirizzo p.e.c. *f36.2018benevento@fallimenti.it*, allegando il mandato, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

L'offerta di acquisto presentata per il lotto in vendita, in bollo da € 16,00, è irrevocabile e deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere almeno pari al prezzo posto a base d'asta a pena di nullità dell'offerta e di conseguente esclusione della stessa. Il pagamento del bollo di € 16,00 andrà effettuato con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo *https://pst.giustizia.it*; la ricevuta andrà allegata nella sezione caricamento;

- ◇ nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore, andranno allegati, a pena di esclusione:
 - i) copia della ricevuta di versamento della cauzione, in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi esclusivamente mediante bonifico sul conto bancario intestato alla PBG S.r.l., iban: IT 73 T010 3039 5510 0000 0787 188 – MONTE DEI PASCHI, specificando nella causale "***Fall. n. 36/2018 Trib. BN cauzione Lotto A, asta 13/05/2025***". **Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché pervenga sul citato conto corrente bancario entro e non oltre le ore 12:00 del giorno di apertura delle offerte (13/05/2025)**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario. Ove, a tale ora, il bonifico non fosse pervenuto, l'offerente sarà escluso;
 - ii) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste dal presente disciplinare;
 - iii) copia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica in uno a quello del coniuge in regime di comunione legale dei beni; oppure, nel caso di società/ente, il 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 e copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - iv) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle visure ipotecarie e catastali inerenti all'immobile in vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
 - v) l'espressa accettazione, in ogni sua parte, dell'avviso di vendita che precede e del presente disciplinare di vendita.

Il gestore della vendita verifica la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un *codice PIN*, univoco per singola vendita, all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta e per eventuali rilanci.

2. Gara tra gli offerenti

Alle ore 12:00 del giorno 13/05/2025 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello sopra indicato nell'avviso di vendita.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta valida più alta; nel caso di più offerte di pari importo, risulterà aggiudicatario chi avrà indicato una cauzione maggiore o, a parità di cauzione, chi avrà indicato il termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione; a parità anche di tale termine, risulterà aggiudicatario il titolare dell'offerta pervenuta prima tra quelle con identità degli altri elementi suindicati (prezzo, cauzione, termine per il pagamento del saldo).

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 5 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione dei beni immobili oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI, al seguente link: <https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

3. Aggiudicazione

L'aggiudicazione, che sarà effettuata nei modi indicati nel paragrafo che precede, sarà provvisoria e diverrà definitiva con il tempestivo, integrale versamento del saldo del prezzo offerto, in uno agli oneri fiscali di legge della vendita, salvo quanto previsto dagli artt. 107 e 108, comma 1, L.F., come più oltre precisato. Inoltre, affinché l'aggiudicazione diventi definitiva, l'aggiudicatario è tenuto a produrre alla Curatela, esclusivamente all'indirizzo p.e.c. *f36.2018benevento@pecfallimenti.it*, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo, una autocertificazione con la quale fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21.11.2002, n. 231 e, dunque, una dichiarazione nella quale riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo. Il decreto di trasferimento non sarà emesso in mancanza di detta, tempestiva dichiarazione.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo.

Le cauzioni degli altri offerenti saranno restituite dietro loro richiesta, contenente l'IBAN per l'accredito.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento in cui sarà emesso il decreto di trasferimento da parte del G.D. del Tribunale di Benevento.

Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F. In particolare, la Curatela, in ogni

momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dal deposito della documentazione relativa all'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tali ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di qualunque tipo, anche risarcitorio o restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art 2932 cod. civ., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi o maggiorazioni, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Infine, la Curatela informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione gli organi della procedura, depositando la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire al G.D. l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F.

4. Versamento saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro e non oltre il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario intestato al <<*Fall. 36/2018 Trib. Benevento*>> alle coordinate IBAN **IT48 T052 6215 001C C135 1334 526**, specificando nella causale "*Fall. n. 36/2018 Trib. BN asta 13/05/2025 saldo prezzo Lotto A*".

5. Trasferimento degli immobili e cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Il trasferimento dei beni avverrà con decreto di trasferimento del G.D. del Tribunale di Benevento, che provvederà contestualmente anche alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 108, comma 2, L.F. Non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Le spese, le tasse e le imposte tutte inerenti il decreto di trasferimento, anche di voltura, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle somme relative occorrente entro e non oltre il termine di 7 gg. a semplice richiesta della Curatela, che sarà inoltrata all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario.

La consegna dei beni posti in vendita, liberi da persone e cose, nello stato di fatto che risulterà a motivo dei summenzionati lavori nell'appartamento, che proseguiranno – ove non già conclusi – anche dopo la consegna, avverrà entro 30 gg. dalla trascrizione del decreto di trasferimento.

6. Spese di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG S.r.l. i diritti d'asta pari al 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge. All'aggiudicatario inoltre saranno addebitate da PBG S.r.l. spese amministrative pari ad euro 500,00 oltre IVA.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

7. Decadenza

Il mancato versamento, nei termini indicati ai precedenti punti 4, 5 e 6 di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori, spese, imposte e tasse, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione e applicazione della disciplina prevista in materia dal cod. proc. civ., salvo il diritto della Curatela di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura fallimentare potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita oppure aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

8. Comunicazioni

Per ogni comunicazione l'aggiudicatario elegge domicilio presso l'indirizzo p.e.c. indicato dallo stesso nella procedura di asta telematica.

9. Garanzie

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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, 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.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di volere assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

10. Pubblicità

Il presente avviso e disciplinare di vendita e la perizia di stima degli immobili posti in vendita saranno in pubblicità almeno 45 giorni antecedenti l'esperimento della vendita sui portali <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - www.fallcoaste.it e www.pbg srl.it

11. Stato dei luoghi e conformità

L'immobile è libero. Tuttavia, l'appartamento è interessato da un necessitato intervento, innanzi specificato, sicché, ad ultimazione dello stesso, verserà nelle condizioni specificate nell'avviso di vendita che precede.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita per verificarne lo stato di occupazione e di conservazione.

La presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale e amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

12. Sopralluoghi e informazioni

Per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: *pbgsrl@postecert.it*.

Benevento, 10 Marzo 2025.

I Curatori Fallimentari
Avv. Leopoldo Papa Dott. Luigi Mazzone