



Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE**

Ill.ma Dott.ssa Enrica Nasti

Amministrazione di Sostegno art. 404 e segg. c.c.
n. 1044/2023 R.G. Volontaria Giurisdizione Trib.Bn.

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto avv. **Cosimo Nazzaro**, nato a Benevento il 07/07/1983 [C.F. NZZCSM83L07A783N], con studio in Benevento alla via delle Poste n. 39 pec: cosimo.nazzaro@pec.it nominato, con provvedimento emesso e notificato in data 04 giugno 2025, Amministratore di Sostegno del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] [C.F. [REDACTED]] ed ivi residente alla [REDACTED] congiuntamente e disgiuntamente al sig. [REDACTED]

informa che

- successivamente al deposito, avvenuto in data 7 novembre 2025, del rendiconto delle attività ricognitive e di inventario svolte dallo scrivente ADS presso l'immobile di proprietà del beneficiario sito in Siracusa alla Viale Montedoro n. 18 identificato al N.C.E.U. al foglio 167 p.la 5157 sub. 30, l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli s.r.l., con l'ausilio tecnico dell'Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia, ha concluso le attività di stima del cespite immobiliare che saranno trasfuse nel presente programma di liquidazione:

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

(estratto dalla relazione peritale in allegato che deve intendersi per richiamato e trascritto)

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà (1000/1000) di **unità immobiliare destinata ad uso abitativo** sita in nel **Comune di Siracusa al Viale Montedoro n. 18** identificata in **Catasto Fabbricati al Foglio 167 particella 5157 subalterno 30**

La porzione immobiliare oggetto di stima è un'unità ad uso abitativo posta al piano settimo del condominio "Montedoro", sito in Siracusa, viale Montedoro n. 18, con accesso dall'androne comune e collegamento verticale garantito da vano scala e ascensore; giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è collocato sul lato sinistro. L'unità presenta una distribuzione interna razionale, articolata in ingresso, ampio salotto doppio, disimpegno verandato di accesso al cucinino, ulteriore disimpegno della zona notte, due bagni e camera da letto principale.

Il Lotto unico di vendita comprende gli arredi e i beni mobili presenti all'interno dell'appartamento che di seguito si elencano: mobile credenza con tre ante, un cassetto e piano in marmo; mobile armadio con tre ante superiori e tre ante a specchio inferiori; tavolo in ferro con piano in legno; libreria a parete in



Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

legno massello con 7 ripiani (cm 2,80 x 1,60); libreria a parete in legno massello con 8 ripiani (cm 2,80 x 1,00); libreria a parete in legno massello con annesso mobile basso a due ante con 4 ripiani da circa cm 1,60 e due ripiani da circa cm 0,80; divano letto due posti in pelle colore marrone scuro; n° 2 sedie con struttura in metallo e seduta in pelle marrone scuro; mobile basso in legno a tre cassetti; n° 2 scrivanie in legno con annessa struttura sempre in legno composta da tre librerie con ripiani in legno di cui una con ripiani in vetro, una cassettiera a 4 cassetti, una cassettiera a 5 cassetti, sedici mensole sospese ed a parte, una cassettiera con 5 cassetti, un mobile a due ante ed una sedia direzionale; mobiletto libreria a parete con 5 ripiani; cucina ad angolo composta da 3 mobili pensili, frigo, piano cottura a 4 fuochi, forno, lavello e lavatrice; mobile dispensa a 5 ante; poltrona divano in velluto colore blu con piedini in legno; letto matrimoniale con struttura in legno di colore marrone scuro completo di rete, materasso e cuscini; n° 2 lampade a parete; mobile armadio (su misura) in legno di colore rovere, di circa 3,70 m lungo e 2,90 m alto composto da 12 ante e 20 cassetti; mobile scarpiera alto circa m 2,90 con due ante di cui una a specchio.

Sull'immobile in oggetto grava ipoteca volontaria iscritta in data [REDACTED] iscritta sull'immobile a garanzia di mutuo ipotecario del [REDACTED] avente scadenza al [REDACTED] ed in regolare ammortamento. L'ipoteca iscritta a garanzia dell'eventuale debito che dovesse ancora residuare all'atto dell'aggiudicazione verrà cancellata con i proventi della presente vendita con le modalità indicate nel presente avviso.

L'immobile di cui al LOTTO UNICO, meglio descritto nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

- alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;
- al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie





Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

(principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata alla perizia, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

Al valore estimativo dell'immobile valutato in Euro 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimilaseicento/00) sono stati aggiunti ulteriori Euro 2.000,00 (euro duemila/00) riferiti al prezzo stimato dei suddetti arredamenti e beni mobili di cui si compone il lotto unico posto in vendita al prezzo base di Euro 258.000,00 (euro duecentocinquantottomila/00).

MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE

(estratto dall'avviso di vendita predisposto ed allegato che deve intendersi per richiamato e trascritto)

Il sottoscritto espone riassuntivamente e non esaustivamente le modalità di liquidazione del cespite immobiliare di proprietà del beneficiario che avverranno mediante gara competitiva asincrona telematica gestita dalla società I.V.G. Napoli S.r.l. e che sono descritte compiutamente nell'avviso di vendita allegato il cui contenuto deve intendersi per richiamato e trascritto.

Essendo, disposta nell'ambito della Sezione Volontaria Giurisdizione al fine della gestione degli interessi e del patrimonio dei c.d. "soggetti fragili", la vendita in oggetto non presenta caratteri e finalità espropriative forzose discendendone l'inapplicabilità al caso concreto delle peculiarità caratterizzanti i procedimenti esecutivi e concorsuali a tutela del credito quali l'effetto c.d. purgativo del trasferimento del bene espropriato ex art. 586 c.p.c. ovvero quello previsto ex art. 2922 c.c. concernente l'esclusione della garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta nonché della deroga enucleata all'art. 40 comma 5, L. 47/1985 che permette il trasferimento nella vendita coattiva di un immobile avente irregolarità edilizie.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare, a pena di inefficacia, un'offerta contenente la descrizione del lotto unico, come meglio sopra individuato offrendo, ad un prezzo d'acquisto in misura non inferiore al 95% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima) La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata:- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della caparra confirmatoria pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica, tramite: bonifico bancario disposto sul conto corrente intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l."

L'importo versato quale caparra confirmatoria sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario



Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

qualora non avvenga il versamento del saldo prezzo di acquisto nel termine stabilito dal bando. La presentazione dell'offerta ed il bonifico, con causale "*Versamento Caparra Confirmatoria Procedura di Volontaria Giurisdizione Trib. BN N. 1044-23*", dovranno essere effettuati entro 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte. La restituzione della caparra confirmatoria versata, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La gara avrà la durata di 4 giorni. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del termine finale delle offerte, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso di pluralità di offerte valide ed efficaci e nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): 1° maggior importo del prezzo offerto; 2°a parità di prezzo offerto, maggior importo della caparra confirmatoria versata; 3°a parità altresì di caparra confirmatoria versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4°a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace entro il limite della c.d. offerta minima, l'amministratore di sostegno sospenderà le operazioni di vendita e investirà della vicenda entro, e non oltre il termine di 5 giorni dalla sospensione, il giudice tutelare e gli aventi diritto sui beni dell'amministrato, al fine di valutare o meno l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente minimo.

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita" ovvero contattando l'Amministratore di Sostegno avv. Cosimo Nazzaro a mezzo mail/pec cosimonazzaro@hotmail.it; cosimo.nazzaro@pec.it

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l." - il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di caparra confirmatoria), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Il trasferimento dell'immobile di cui al LOTTO UNICO a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile a ministero di un Notaio individuato dall'aggiudicatario.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

(estratto dall'avviso di vendita predisposto ed allegato che deve intendersi per richiamato e trascritto)

La pubblicità dell'avviso di vendita allegato sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti



Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

modalità: - pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, <https://ivgnapoli.falcoaste.it> e/o www.falcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- inoltro del presente avviso di vendita corredato dalla perizia estimativa e dagli allegati alle principali agenzie immobiliari dei Comuni di Siracusa e Provincia ai fini di darne pubblicità tramite i canali che riterranno più opportuni. Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Gli interessati a visionare l'immobile di cui al LOTTO UNICO potranno rivolgersi all'Amministratore di Sostegno avv. Cosimo Nazzaro a mezzo mail/pec cosimonazzaro@hotmail.it; cosimo.nazzaro@pec.it oppure attraverso l'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

TEMPI DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Amministratore di Sostegno, di concerto con il Gestore della Vendita Telematica Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l., provvederà a porre in vendita il cespite immobiliare nello stato di fatto in cui versa, nel rispetto ed in ottemperanza delle modalità anzidette, tenendo fermo il prezzo base d'asta stimato in **Euro 258.000,00 (euro duecentocinquantottomila/00)**, per il semestre decorrente dal 16 marzo 2026 al 16 settembre 2026 durante il quale si provvederà, se necessario ad effettuare un massimo di n. 3 tentativi di vendita, nel rispetto dei tempi di pubblicità, con le stesse modalità esposte nel corpo del bando di vendita che si allega.

Qualora all'esito dei tre tentativi di vendita proposti al prezzo base di Euro 258.000,00 (euro duecentocinquantottomila/00) il mercato immobiliare non dovesse rispondere positivamente e non dovessero pervenire offerte valide ed efficaci, l'Amministratore di Sostegno nell'interesse del patrimonio immobiliare del beneficiario, rimetterà gli atti al Giudice Tutelare al fine di valutare, di concerto alle "parti" coinvolte nella procedura n. 1044.2023 RG Volontaria Giurisdizione Tribunale di Benevento, la quantificazione del ribasso da applicare al prezzo offerto in vendita.

Nell'assicurare al Giudice Tutelare che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile nella tempistica prevista e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione della S.V. III.ma il sottoscritto

CHIEDE alla S.V.III. ma

la specifica approvazione dell'odierno programma di liquidazione dell'immobile di proprietà del beneficiario **[REDACTED]** identificato al N.C.E.U. al foglio 167 p.IIa 5157 sub. 30 che verrà attuato mediante la pubblicità dell'avviso di vendita allegato rifacendosi alla





Avv. Cosimo Nazzaro
Via delle Poste, 39 - 82100 Benevento
Tel. & Fax 0824 29830 – cell. 3206038558
Email: cosimonazzaro@ibrlex.it
Pec: cosimo.nazzaro@pec.it
P.Iva: 01601280629

documentazione peritale tecnica estimativa costituente parte integrante dell'odierna relazione programmatica.

Benevento, 18.12.2025

l'Amministratore di Sostegno
avv. Cosimo Nazzaro

Si allega:

- avviso di vendita
- perizia di stima da parte Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l a firma dell'incaricato Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia.

