



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione controllata n. 5-6/2023 R. G.

Giudice Dott. Luigi Galasso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Lara Mutascio, avvocato e n. q. di liquidatore della procedura di liquidazione controllata, con studio in Benevento alla via F. Raguzzini, n.10,

RENDE NOTO

- che il giorno **27 novembre 2024 alle ore 16:30**, presso lo studio del consulente amministrativo, Emanuele Zeoli, sito in Benevento, Via Torre della Catena n.12, si svolgerà la **vendita senza incanto**, in un unico lotto, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura di liquidazione controllata, innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **26 novembre 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio dove si svolgerà la vendita.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento e garage (oggi adibito a Cucina-Taverna) posti ai piani seminterrato e rialzato di un fabbricato (Parco Le Palme) sito in Benevento in via Morelli e Silvati, 12 già Via Carlo Pisacane.

L'unità immobiliare risulta comoda per le esigenze abitative, molto luminosa e con le aperture su tre direzioni diverse. Essa è costituita da un grande salone e tre 3 vani abitativi nella zona notte, da una cucina-tinello abitabile al seminterrato, il tutto con ripostiglio e 3 bagni. Allo stato attuale il fabbricato è in buone condizioni sia statiche che esteriori, riguardante le facciate e gli aggetti esterni. L'appartamento in vendita è in buone condizioni interne.

Superficie convenzionale netta di mq.184,00.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è confinante con vano scala, con beni "omissis" (UIU sub. 7 al piano superiore), con beni "omissis", con beni intestati alla società "omissis", con beni "omissis" ed infine per più lati con il cortile nonché strada di accesso condominiali del fabbricato.

Identificazione catastale: C.F. **fg. 57, p.IIIa 995 sub 3**, Benevento (BN), Via Carlo Pisacane n.3, Piano S1-T, Zona 2, categ. A/3, cl.3, cons. 8 vani, rendita € 785,01.

Stato Occupazionale dell'immobile: occupato da uno dei soggetti sottoposto alla procedura di liquidazione controllata.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.7898 rilasciata in data 14/09/2004 per la costruzione di tre fabbricati urbani per civile abitazione;
- Permesso di Costruire n.137 del 19/07/2005 in variante alla C.E. già rilasciata;
- Permesso di Costruire n.351 del 02/02/2006 in variante alla C.E. già rilasciata;
- Permesso di Costruire n.971 del 08/11/2007 in ampliamento del fabbricato denominato C ed in variante alle autorizzazioni precedentemente elencate;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n.28058 del 24/03/2011 per la realizzazione di un garage seminterrato.

Note: Si è riscontrata la mancanza dell'accatastamento del garage.

Regolarizzare con rilievo e tipo mappale con l'applicazione del programma Pregeo per ampliamento sagoma e con il programma Docfa per la planimetria interna con un costo totale di circa euro 1.200,00 di imponente e spese, ad esclusione degli oneri fiscali.

- Permesso di Costruire n.2067 del 15/02/2012 per la realizzazione di una tettoia a copertura del terrazzo.

Note: si riscontra la mancanza nella planimetria dell'unità del porticato realizzato sul terrazzo. La Variazione catastale con il programma Docfa, in catasto fabbricati, con il frazionamento degli accessori nel seminterrato per creare un C/2 ha una spesa di euro 800,00, comprese spese ed esclusi oneri fiscali.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n.0032630 del 18/04/2013 per lavori di ripristino parziale della trasformazione d'uso rispetto ai titoli abilitativi rilasciati;

Note: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso di parte del seminterrato da garage a Cucina-Taverna con un costo che si può distinguere come di seguito:

Diritti di segreteria euro 200,00; Oneri di Concessione circa euro 750,00; Compenso Tecnico PdC e SCA imponente circa euro 2.000,00;

Segnalazione Certificata Agibilità, diritti di segreteria euro 200,00.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge 47/85.

Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. dal prezzo di stima ha applicato un coefficiente di decremento medio del 14% per le obsolescenze funzionali e per quella economica, nonché una decurtazione necessaria per la legittimazione urbanistica e censuaria dell'unità immobiliare.

Prezzo base d'asta euro 139.122,00

Prezzo minimo da offrire: € 104.342,00 (75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto.

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 3.000,00.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, 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 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 dal 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario dei beni sulle seguenti condizioni:

- che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'instatario catastale e il soggetto sottoposto a procedura di liquidazione controllata) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità;
- che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene;
- che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura di liquidazione controllata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio indicato dal liquidatore, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente, a cura del soggetto preposto al ritiro dell'offerta, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del liquidatore e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Nell'offerta bisognerà indicare:

- ✓ 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 di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);
- ✓ certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea).
- ✓ l'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare o da un incaricato, munito di procura speciale (procura notarile). Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per la procedura di liquidazione controllata (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la competente Cancelleria del Tribunale di Benevento;
- ✓ la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- ✓ l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base**, salvi i poteri del liquidatore previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ il termine, **non superiore a 120 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 dal liquidatore ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata n. 37 1/2023 Tribunale di Benevento" per un importo minimo pari al **10% 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;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata n. 37 1/2023 Tribunale di Benevento" relativo al deposito spese **pari al 20 % del prezzo offerto**;

I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. 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 e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il liquidatore può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.D. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione. 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 la 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 di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte 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 a quello di aggiudicazione.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte. Dette somme dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che il liquidatore avrà provveduto ad aprire. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà confiscata e acquisita dalla procedura, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646 del 16.07.1905 (cd. Testo unico delle leggi sul credito fondiario) o degli artt. 38 ss. del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993 (cd. Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e successive modifiche, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo del prezzo, quella parte del prezzo ricavata dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario; all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione.

L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al

liquidatore per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad Imposta di registro, sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del liquidatore. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del liquidatore, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissione, il decreto di trasferimento, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il liquidatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche. La pubblicazione avverrà altresì, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e alla sentenza di liquidazione controllata. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura della Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal sottoscritto liquidatore, presso lo studio del consulente amministrativo Emanuele Zeoli, sito in Benevento, alla via Torre della Catene, n.12.

Per info, rivolgersi al liquidatore, Avv. Lara Mutascio, con studio in Benevento, Via Raguzzini n.10, Tel. 3475958810 - Pec: laramutascio1982@pec.it, al quale, gli interessati, potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del soggetto sottoposto a procedura di liquidazione controllata.

Per tutto quanto qui non previsto od eventuali omissioni si applicano le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge e da quanto relazionato nella perizia agli atti della procedura che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Benevento, 22 luglio 2024

Il liquidatore
Avv. Lara Mutascio

