

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Giudice: Dott.ssa Andricciola

Ordinanza di Vendita

Liquidazione Controllata: RG 57/2023 PU

Il Giudice Delegato;

- letta l'istanza del Liquidatore, con la quale, ai sensi dell'art. 216 CCII, ha chiesto di procedere alla vendita del bene immobile di seguito indicato ed acquisito alla massa della Liquidazione controllata, conformemente al programma di liquidazione approvato;
- letti gli artt. 216 CCII, 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti:

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno 26.03.2026 alle ore 12,00 dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

LOTTO

Descrizione: quota di comproprietà dello 0,58/1000 del complesso immobiliare adibito ad albergo sito nel comune di Positano via Pasitea n. 182, denominato "Hotel Royal". L'immobile oggetto della multiproprietà è la suite n.303, ubicata al piano 4° sottostrada della struttura alberghiera ed ha una superficie complessiva al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne di tomagno, di mq.60,45, di cui mq.52,00 netti, un balcone coperto di mq.6,32 al lordo delle murature di tomagno, di cui mq.5,50 netti, così descritti in dettaglio:

Un soggiorno di forma rettangolare, con n.2 due armadi a muro nella zona di ingresso (altezza di 2,70 mt.), un tavolo e due sedie, un tavolino, n.2 poltrone letto singole, n.2 poltrone letto oppie, una tv sospesa al muro ed uno split per la climatizzazione; ambiente

dotato di portafinestra di accesso al balcone coperto, con superficie interna netta di mq.27,85 ed altezza di mt.2,85;

Un primo bagno cieco, dotato di piano lavabo in marmo, wc, bidet e cabina doccia incassata, con accesso dal soggiorno e superficie netta di mq.2,85 ed altezza di mt.2,40;

Una camera da letto con acceso dal soggiorno e di forma rettangolare, con un armadio a muro, un letto matrimoniale con due comodini sospesi al muro, un mobiletto basso ed uno split per la climatizzazione nella zona di ingresso (altezza di 2,70 mt.); ambiente dotato di finestra, con interna superficie netta di mq.18,45 ed altezza di mt.2,85;

Un secondo bagno cieco, dotato di piano lavabo in marmo, wc, bidet e cabina doccia incassata, con accesso dal soggiorno e superficie netta di mq.2,85 ed altezza di mt.2,40;

La multiproprietà, come rilevato da contratto di compravendita, è riferita al codice periodo n.10 del regolamento di gestione della comproprietà, che individua il diritto di eseguire la prenotazione, la fruizione ed il soggiorno della suite n.303 per il periodo di una settimana dal 26° al 27° sabato dell'anno, ad una Tariffa Alberghiera Agevolata (T.A.A.). Tale tariffa agevolata, che è stabilita per numero di posti letto, per l'anno 2024 è individuata in €.1.103,82 ed è riferita a n.6 posti letto; per poter usufruire del soggiorno nel periodo suindicato, previa decadenza del diritto di fruizione e soggiorno, è necessario effettuare il saldo della stessa con 180 gg. di anticipo. Nel caso di mancato pagamento della T.A.A. La società di gestione è svincolata del tutto da tale diritto e potrà gestire la suite n.303 in maniera autonoma. Inoltre, per la multiproprietà in oggetto, trattandosi di una comproprietà immobiliare suddivisa in millesimi, sono attribuite le spese di ordinaria e straordinarie relative a 0,58/1000, che dall'estratto conto fornito dalla società di gestione, non risultano essere state mai saldate, ed hanno maturato un debito aggiornato al 10/07/2024 ad €.4.577,52, costituito da €.4398,22 riferiti a debito degli anni pregressi per spese ordinarie e straordinarie, ed €.179,30 per rata ordinaria di gestione del 2024.

Dati catastali: La quota di multiproprietà oggetto della vendita all'asta rientra nel complesso immobiliare adibito ad albergo sito nel comune di Positano via Pasitea n. 182, denominato "Hotel Royal", censito al Catasto Terreni foglio 4 particella 188 Qualità Ente Urbano ha 0 are 79 ca 31 (7931 mq) Catasto dei Fabbricati foglio 4 particella 188 sub ---

-Zona censuaria 1 Categoria D/2 Rendita catastale € 145.200,00. La quota di comproprietà è pari a 58/100000 del suddetto compendio immobiliare.

Confini:NORD foglio 4 p.lle 1026-762-759-1437-1093-61; EST foglio 5 p.lle 931-1353 e strada poderale; OVEST foglio 4 p.lle 217-216-1361-1028-186-1026; SUD foglio 5 p.lle 305-1329-1330

Stato dell'immobile:Trattasi di un compendio immobiliare sito in un fabbricato di epoca moderna (edificio ante 1967), dotato di piano terra e di nove piani sottostrada, con accesso carrabile da un viale privato collegato alla Via Pasitea ed accesso pedonale diretto; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni pieni, con copertura piana a terrazzo praticabile. La tipologia costruttiva dello stesso è di tipo ricettivo alberghiera con finiture di medio alte e lo stato di conservazione generale della struttura è abbastanza buono; è dotata, inoltre di aree verdi e di ampia zona piscina con servizi annessi, ed infine di area adibita a campo da tennis.

PREZZO BASE: € 30.306,06

OFFERTA MINIMA: € 22.729,55

DATA DELLA VENDITA:

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 606,00, pari al 2% del prezzo base.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno depositare presso la cancelleria fallimentare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la l'apertura

delle buste, una offerta (in bollo) in busta chiusa dove dovrà essere indicato il nome del liquidatore e la data della vendita. Nessun'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:

- 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 del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base (Offerta minima efficace: € 22.729,55);
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- 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 migliore offerta;

- La fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 57/2023 PU Liquidazione Controllata Tribunale Benevento", per un importo minimo pari al 20 per cento 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;
- L'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.): in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Benevento;
- L'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;
- 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 tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Ai sensi dell'art. 216, co. 7 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita e sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche;

- All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva e 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, con istanza da formulare, in uno, inderogabilmente all'offerta di partecipazione. Conseguentemente, non saranno prese in considerazione istanze di rateizzo formulate tardivamente;
- Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente indicato dal liquidatore e vincolato all'ordine del giudice delegato (che il primo avrà preventivamente aperto) ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 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 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò 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 e saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento dei beni. Esse saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto che il Liquidatore dovrà richiedere prima dell'emissione del formale provvedimento di trasferimento e l'aggiudicatario dovrà versare immediatamente, 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 dell'immobile sarà effettuata a cura del liquidatore;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

PUBBLICITA'

Il Liquidatore 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 relazione di stima e l'ordinanza di vendita;
- il nome ed il recapito telefonico dello studio del liquidatore, 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 Liquidazione e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- la possibilità 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 astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima, nonché sul periodico Aste Giudiziarie Edizione Nazionale;

- c) Pubblicazione sui portali immobiliari Casa.it, Idealista.it;

ci)

Il liquidatore depositerà in cancelleria, entro il giorno prima della data fissata per la l'apertura delle buste, copia della documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. La cancelleria verificherà il rispetto di tutte le condizioni disposte per la pubblicità;

Il Liquidatore notificherà il presente avviso di vendita, unitamente al provvedimento di autorizzazione della vendita all'asta a firma del G.D. Dott.ssa Vincenzina Andricciola, ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti

Benevento, 20.01.2026

Il Giudice