TRIBUNALE DI BENEVENTO

Procedure concorsuali

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, il medesimo ha chiesto procedersi 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 12 Dicembre 2024, alle ore 10:30 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 pari a 0,6094/1000 (zero virgola seimilazeronovantaquatro millesimi) del complesso immobiliare denominato "Domina Venezia", ad uso turistco - ricettivo, sito nel Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Corte Ferrando n. 409/c e 409/d, consistente immobile ad uso turistico ricettivo facente parte del fabbricato al civico n. 409 c-d censito al NCEU fg 18 mapp 192 sub 13 e 14.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI: Quota di comproprietà collocata al piano secondo sottotetto in immobile sito alla Giudecca ed in particolare in Corte Ferrando affacciato sul Rio de la Paluda e su Rio del Ponte Piccolo e censito al NCEU come segue: Sez. Ve, foglio 18, mappale 192, sub 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piani T-1-2, ZC 3 cat D/2.

CONFINI

L'immobile ha la facciata d'ingresso su Corte Ferrando, la facciata sud su Rio de la Paluda, quella est su Rio del Ponte Piccolo, mentre la facciata nord è parte in aderenza ad altri edifici e parte su giardini e orti. L'edificio si trova a poca distanza dalla Fondamenta del Ponte Piccolo e da quella di S. Eufemia che si affacciano sul canale della Giudecca, ove si trovano gli approdi di tutte le linee di navigazione ACTV che connettono l'isola al centro storico di Venezia e dove sono presenti i servizi principali (banca, negozi, ristoranti, bar, farmacia, ecc). Il contesto, prevalentemente residenziale, risulta gradevole, poco trafficato e quindi silenzioso e tranquillo.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica uno preottocentesco e l'altro ottocentesco, i quali, nati in passato come come realtà produttiva, poi si sono nel tempo modificati assumendo la destinazione d'uso di ostello della gioventù ed infine di struttura turistico ricettiva.

La struttura occupa il solo piano terra corpo di fabbrica prospiciente Corte Ferrando mentre interessa i piani terra, primo e sottotetto della parte di edificio retrostante. È dotata di due accessi da Corte Ferrando di cui solo unico praticabile (civ 409c) in quanto il secondo (civ 409d) è parzialmente chiuso da paratia, e due acquei. È provvista di una vasta zona di servizi comuni al piano terreno costituiti da una *hall* di ingresso competa di servizio bar, da una ampia e luminosa sala colazioni e di *reception* aperta 24 ore su 24. L'edificio è stato oggetto di restauri abbastanza recenti e si trova in ottimo stato di manutenzione

La porzione di immobile oggetto della presente stima consiste in multiproprietà ed in particolare della *suite* n. 203 piano sottotetto, per una settimana in periodo considerato di alta stagione (il quale è convenzionalmente stabilito nel periodo compreso da inizio aprile a fine agosto e nelle ultime due settimane di dicembre). La camera è, dotata di bagno privato, televisore, aria condizionata, wifi. Ha le dimensioni di 18,17 mq, in particolare la stanza misura 15,10 mq ed il wc 3,07 mq. Si trova in posizione d'angolo all'incrocio dei due canali, Rio de la Paluda e Rio del Ponte Piccolo. Non gode però di un affaccio in quanto le finestre sono costituite da lunette semicircolari all'altezza del piano di calpestio. Questo perché il sottotetto è stato ricavato abbassando il solaio originario ed inglobando i sopraluce delle finestre del piano sottostante. L'orientamento geografico è SUD-OVEST. Le altezze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interne vanno da 210 cm in prossimità dei muri perimetrali a 355 cm, con l'orditura principale del tetto a vista, mentre il bagno ha un soffitto piano di h. 240 cm Nonostante la presenza delle sole lunette a livello del suolo e di un affaccio su un pozzo d'aria, la camera gode di una sufficiente illuminazione.

In merito alle finiture le pareti della suite sono intonacate al civile e dipinte a tinte chiare. I pavimenti sono rivestiti con *moquette* di colore chiaro. Il bagno presenta rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di 4 sanitari wc, *bidet*, lavabo e doccia. Detti sanitari sono di tipo tradizionale in ceramica. Le porte interne sono in legno dipinto di bianco e le finestre in legno sono dotate di vetro camera e tende oscuranti.

Le finiture sono in buono stato di conservazione in quanto oggetto di manutenzioni frequenti.

Prezzo base: € 8.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 160,00 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: 6.000,00);

- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

PUBBLICITÀ

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;

- Il liquidatore depositerà in cancelleria, almeno una settimana 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;
- Dispone, infine, che il Liquidatore notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Benevento, 4 Settembre 2024

IL GIUDICE DELEGATO

DOTT. LUIGI GALASSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009