

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 111/2023 BECAP S.R.L.**

**ALL'ILL.MO G.D. DOTT.SSA CARMEN BIFANO**

**ISTANZA AL G.D.**

**Oggetto: Autorizzazione alla vendita di beni immobili in Campobasso  
in esecuzione del Programma di liquidazione**

La sottoscritta Livia Casale, nella qualità di curatore del Fallimento in  
epigrafe

**premesse che**

- (i) la società fallita ha la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un locale commerciale con quattro locali pertinenziali ed un lastrico solare, siti in Campobasso, alla Piazza G. Pepe, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 120, particella 136, sub 66, 67, 68, 69, 70 e 86, e precisamente:
- A. **subalterno 66:** locale commerciale ubicato al piano interrato (S1), avente accesso da Piazza G. Pepe, 16, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, della consistenza di mq 245, superficie totale mq 300, rendita euro 11.931,36, confinante con terrapieno, Teatro Savoia, Piazza G. Pepe, Via G. Marconi, salvo altri;
  - B. **subalterno 67:** locale ad uso deposito, posto al piano terra (T), avente accesso da Piazza G. Pepe, 15, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, della consistenza di mq 7 – superficie totale mq. 13, rendita euro 23,14, confinante con il locale sub 66 per due lati, Piazza G. Pepe, salvo altri;
  - C. **subalterno 68:** locale ad uso deposito, posto al piano seminterrato (S1), avente accesso da Piazza G. Pepe, 13, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, della consistenza



di mq 9 – superficie totale mq. 11, rendita euro 29,75, confinante con il locale sub 66 per tre lati, subalterni 33 e 35 della particella 136 fg. 120, salvo altri;

- D. **subalterno 69**: locale commerciale posto al piano terra (T) avente accesso da Piazza G. Pepe, 14, adibito a cabina elettrica, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, della consistenza di mq 16 – superficie totale mq. 23, rendita euro 779,23, confinante con Teatro Savoia per due lati, subalterni 55, 57 e 67 della particella 136 fg. 120, salvo altri;
- E. **subalterno 70**: locale ad uso deposito, posto al piano terra (T), avente accesso da Piazza G. Pepe, 13, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, della consistenza di mq 69 – superficie totale mq. 12, rendita euro 19,83, confinante con il Teatro Savoia per tre lati, salvo altri;
- F. **subalterno 86**: lastrico solare, posto al piano quarto (4), avente accesso da Piazza G. Pepe, 13, categoria F/5, della consistenza di mq 26, senza rendita, confinante con i subalterni 81, 57 e 85 della particella 136 fg. 120;

(ii) gli immobili sono divenuti di titolarità della Becap S.r.l. a seguito e per effetto della fusione mediante incorporazione della società con sede in Napoli, perfezionata con atto a rogito Notaio Agostino Longobardi di Isernia in data 21 febbraio 2008, rep. n. 71727/19791, registrato all'Agenzia delle Entrate di Isernia il 12 marzo 2008 al n. 1079 serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso il 18 marzo 2008 al n. 2250 di formalità;

(iii) sugli immobili *de quibus* grava ipoteca volontaria iscritta in data 14 aprile 2008 al numero 4482 d'ordine e al n. 945 di formalità, per la somma di euro 6.000.000,00 in favore di \_\_\_\_\_ (poi dell'incorporante \_\_\_\_\_), il cui credito è stato ceduto nel 2021 a \_\_\_\_\_), a garanzia di un mutuo di euro 3.000.000,00; ipoteca annotata di frazionamento in quota in data 30 aprile 2014 al n. 3672/502 di formalità in forza



di atto a rogito Notaio Agostino Longobardi di Isernia dell'11 aprile 2014, rep. n. 78327/23899, con cui si faceva gravare:

- sui subalterni 66, 67, 68 e 70 una quota di ipoteca di euro 1.054.000,00; e
  - sul subalterno 69 una quota di ipoteca di euro 74.000,00;
- (iv) il compendio è stato sottoposto a perizia di stima da parte dell'esperto Arch. Marco Iacovissi, incaricato dalla curatela in virtù del provvedimento di nomina emesso dal G.D. in data 17 novembre 2023;
- (v) l'esperto stimatore ha predisposto in data 13 gennaio 2025 due relazioni, una con riferimento al compendio immobiliare di cui sopra senza il subalterno 68 (**All. A**) ed un'altra relativa al solo subalterno 68 (**All. B**), trattandosi di unità immobiliari non solo distinte ma anche fisicamente separate e pertanto alienabili in lotti distinti;
- (vi) gli elaborati peritali hanno evidenziato, *inter alia*, quanto segue:
1. con riferimento al sub 66, ossia il locale commerciale ubicato al piano interrato dello stabile e costituito da tre sale principali e servizi, questo è stato unito al locale adiacente di proprietà di terzi (sub 33 e 35 proprietà \_\_\_\_\_), senza le necessarie autorizzazioni edilizie, rimuovendo i divisori di collegamento e creando un varco di accesso nell'androne condominiale; esso è inoltre privo di canna fumaria e l'impianto elettrico e idricosanitario è in comune con le unità immobiliari adiacenti di proprietà \_\_\_\_\_ nsite al fg. 120 p.lla 136 sub 33 e 35, poiché dal medesimo contatore si diramano anche le tubazioni che servono tali unità;
  2. con riferimento al sub 67, il locale, catastalmente censito come deposito (C/2), è costituito dall'uscita di emergenza del teatro ubicato al piano superiore;



3. con riferimento al sub 68, il locale deposito è costituito da un unico vano di consistenza ridotta a seguito della realizzazione di un divisorio interno, in parte accorpato al sub 66 di proprietà Becap e direttamente comunicante con il locale adiacente di proprietà (fg. 120 p.lla 136 sub 33 e 35) mediante la rimozione di parte dei varchi di collegamento;
4. con riferimento al sub 69, il locale, catastalmente censito come negozio (C/1), è stato adibito a cabina elettrica;
5. con riferimento al sub 70, il locale, catastalmente censito come deposito (C/2), risulta inaccessibile e può essere assimilato ad un cavedio;
6. con riferimento al sub 86, trattasi di lastrico solare ubicato al piano quarto;

(vii) l'esperto stimatore ha determinato il valore di mercato degli immobili in esame nel modo seguente, in applicazione del c.d. *comparison approach* (i.e. metodo comparativo) e tenendo conto degli adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi del bene nonché dei costi di ripristino e degli oneri di regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate:

- A. compendio immobiliare senza sub 68: **€ 133.432,00** (€ 471,16/mq)
- B. unità immobiliare sub 68: **€ 485,00** (€ 44,09/mq)

(viii) è stato, inoltre, predisposto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure ipo-catastali e dei registri immobiliari di Campobasso ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a rogito Notaio Marco Sepe in Anzio del 20 dicembre 2024 (**All. C**);

(ix) lo stato attuale degli immobili è libero: al riguardo, va segnalato che alla data della dichiarazione di fallimento gli immobili risultavano occupati dalla \_\_\_\_\_, con sede in Campobasso, c.f. 01838770707, che li deteneva in virtù di un contratto di locazione mai registrato, privo di data certa e dunque



non opponibile alla Procedura fallimentare; gli immobili sono stati spontaneamente riconsegnati alla curatela dal legale rappresentante della \_\_\_\_\_ in occasione del sopralluogo del 27 ottobre 2023;

- (x) inoltre, in occasione del sopralluogo effettuato dall'Ufficio fallimentare, all'interno degli immobili di cui alla presente istanza (e precisamente all'interno del locale commerciale sub 66) sono stati rinvenuti ed inventariati alcuni beni mobili di proprietà della fallita costituiti essenzialmente da arredi, stigliature e beni strumentali all'attività di bar/ristorazione in cattivo stato di conservazione, stimati dall'IVG in complessivi euro 3.000,00 e già oggetto di separata istanza di vendita depositata in data 14 ottobre 2024 e di conforme provvedimento autorizzativo del 28 gennaio 2025;

**ritenuto che**

- (xi) sia opportuno procedere in prima battuta ad una vendita competitiva in **n. 2 (due) lotti distinti:**

**(A)** uno avente ad oggetto **l'intero compendio immobiliare senza il subalterno 68;** e

**(B)** un altro avente ad oggetto **il solo subalterno 68** (motivo per cui è stato chiesto all'esperto stimatore di redigere due distinte relazioni peritali);

ciò in quanto è stato già manifestato in via informale un interesse all'acquisto del subalterno 68 da parte della proprietà dell'unità immobiliare adiacente e inoltre, in caso di aggiudicazione del bene in favore di quest'ultima nell'ambito della promovenda procedura competitiva, la vendita del subalterno 68 consentirebbe altresì di definire un contenzioso attualmente pendente con la proprietà confinante;

- (xii) **a partire dalla seconda asta**, invece, nell'ipotesi in cui entrambi i lotti non siano stati aggiudicati a conclusione del primo



esperimento, si procederà alla **vendita in lotto unico dell'intero compendio, comprensivo anche del subalterno 68;**

- (xiii) quanto alle modalità di vendita, la scrivente - come indicato nel Programma di liquidazione - intende procedere tramite società specializzata sensi dell'art. 107, comma 1, l. fall., già individuata nell'**IVG di Roma S.r.l., con sede in Roma, Via Zoe Fontana, 3;**
- (xiv) tale scelta consentirà di gestire efficacemente le operazioni di vendita competitiva, grazie alla struttura e ai canali pubblicitari di cui dispone l'IVG, nel rispetto della prioritaria esigenza di garantire la massima informazione e trasparenza e imprimendo al contempo maggiore speditezza alla procedura di vendita;
- (xv) il ricorso alla società specializzata **non comporterà, di contro, alcun aggravio di spese per la Procedura,** ad eccezione del contributo obbligatorio per la pubblicazione sul PVP, essendo il compenso dell'IVG posto unicamente a carico dell'aggiudicatario;
- (xvi) la vendita competitiva sarà svolta con modalità sincrona mista secondo le condizioni e i termini previsti nel modello di bando d'asta, che si allega alla presente istanza *sub* **All. D;**
- (xvii) il valore di stima costituirà il prezzo base del primo esperimento d'asta, con ribassi progressivi del 20% (venti per cento) a partire dal secondo esperimento;
- (xviii) in ossequio a quanto previsto dal novellato art. 490 c.p.c. vi è altresì la necessità di nominare l'Istituto Vendite Giudiziarie – nella persona del Direttore Sig. Franco Procissi, C.F. PRCFNC50L27A241T – quale delegato ad effettuare gli adempimenti pubblicitari di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) gestito dal Ministero della Giustizia;

dato atto infine che



(xix) Patto di cui alla presente istanza è conforme a quanto previsto nel Programma di liquidazione depositato in data 8 luglio 2024;

(xx) nella presente procedura il comitato dei creditori non è costituito;

tutto ciò premesso e considerato,

### CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzata alla vendita dei beni immobili indicati in narrativa e dettagliati nelle relazioni peritali dell'esperto stimatore *sub* All. A e B e nel certificato notarile *sub* All. C, alle condizioni e nei termini indicati nel modello di bando di vendita *sub* All. D e mediante affidamento delle operazioni di vendita alla società specializzata Istituto di Vendite Giudiziarie IVG di Roma S.r.l., con sede in Roma, Via Zoe Fontana, 3, con la precisazione che:

1. alla prima asta, l'avviso di vendita avrà ad oggetto n. 2 (due) lotti distinti, il primo relativo all'intero compendio immobiliare senza il subalterno 68 e il secondo relativo unicamente al subalterno 68; e
2. a partire dalla seconda asta, nell'ipotesi in cui, a conclusione del primo esperimento, entrambi i lotti non siano stati aggiudicati, si procederà alla vendita in lotto unico, avente ad oggetto, cioè, l'intero compendio immobiliare comprensivo del subalterno 68.

Si chiede altresì di nominare quale delegato della Procedura, al fine di compiere tutte le attività connesse alla vendita dei beni di proprietà della fallita ed alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP, il Sig. Franco Procissi, nato ad Altopascio (PT) il 27 luglio 1950 (C.F. PRCFNC50L27A241T), quale Direttore dell'IVG di Roma S.r.l.

Con perfetto ossequio,

Roma, 10 febbraio 2025

Il Curatore

Avv. Livia Casale



Allegati:

- A) relazione di stima compendio immobiliare Campobasso senza sub 68, redatta dall'Arch. Marco Iacovissi in data 27 gennaio 2025
- B) relazione di stima unità immobiliare sub 68, redatta dall'Arch. Marco Iacovissi in data 27 gennaio 2025
- C) certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a rogito Notaio Marco Sepe in Anzio del 20 dicembre 2024
- D) modello di bando di vendita competitiva con modalità sincrona mista

