



TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2022 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Stefano BOSCO**, con studio in Benevento (BN) alla via del Pomerio n. 7, nominato professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. del 15 novembre 2023, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **18.04.2025 (diciotto aprile duemilaventicinque) alle ore 10:30**, presso il proprio studio sito in Benevento (BN) alla Via del Pomerio n.7, si svolgerà la **vendita senza incanto in III asta** in lotto unico dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, che 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 **17.04.2025 (diciassette aprile duemilaventicinque) entro le ore 10:30**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e posto auto scoperto sito in Benevento alla Via Piccinato n. 5 costituito da: **abitazione di tipo economico** (identificativo corpo A nella relazione di stima); **magazzini e locali di deposito** (cantinola - identificativo corpo B nella relazione di stima); **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (posto auto scoperto -identificativo corpo C nella relazione di stima).

L'intero lotto è situato in un complesso residenziale denominato "Parco Gran Potenza" ubicato in Via L. Piccinato del comune di Benevento. Gli immobili trovano collocazione nell'edificio denominato "A", che si sviluppa per 4 piani in elevazione destinato a residenza oltre il piano interrato utilizzato per parcheggi, cantine e spazi di sosta. Al parco si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile essendo l'intero parco dotato di recinzione con muro in cemento e sovrastante ringhiera in ferro. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate, posti auto scoperti, spazi verdi. La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento con paramento a faccia vista di mattoni; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è piano ed è destinata a terrazze.

- Identificativo abitazione - corpo A nella relazione di stima: abitazione di tipo economico [A3] sita in Benevento alla Via Piccinato n. 5

Identificazione catastale e descrizione: foglio 46, particella 609, subalterno 56, indirizzo Via Piccinato n. 5, scala L, piano 3-4, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie 63 mq, rendita euro 392,51.

Confini: Nord: mappale 609 sub 137; Sud: mappale 609 sub 70; Ovest: mappale 609 sub 70; Est: corpo scala.

- Identificativo cantinola - corpo B nella relazione di stima: magazzini e locali di deposito [C2] siti in Benevento alla Via Piccinato n. 5

Identificazione catastale e descrizione: foglio 46, particella 609, subalterno 73, indirizzo Via Piccinato n. 5, scala L, piano 51, comune Benevento, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, Totale 3 mq, rendita euro 3,93.

Confini: Nord: mappale 609; Sud: mappale 609 sub 74; Ovest: mappale 609 sub 1; Est: mappale 609.

- Identificativo posto auto scoperto - corpo C nella relazione di stima: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito Benevento alla Via Piccinato n. 5

Identificazione catastale e descrizione: foglio 46, particella 609, subalterno 136, indirizzo Via Piccinato n. 5, piano T, comune Benevento, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Totale 12 mq, rendita euro 26,03.

Confini: Nord: mappale 609; Sud: mappale 609 sub 137; Ovest: mappale 609 sub 135; Est: mappale 609.

I predetti immobili sono attualmente liberi.

Prezzo base d'asta euro 43.700,62

Offerta minima efficace euro 32.775,47 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto - Deposito spese 20% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci minimi euro 1.748,02 (pari al 4% del prezzo base)

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 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. Si informa l'aggiudicatario 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'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni 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.

Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 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 esecutiva 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 DI VENDITA SENZA INCANTO

Per partecipare alla **vendita senza incanto** gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo studio del professionista delegato, ai seguenti orari dalle ore 9:30 alle 12:00 dal lunedì al venerdì compreso e comunque **entro le ore 10:30 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, per ciascun lotto, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- 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. I dati del coniuge, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni (se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo). 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/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);
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- l'indicazione del lotto/dei lotti per i quali l'offerta è proposta;
- 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 delegato 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 delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

Alla domanda dovranno essere allegati:

- 1)** copia di valido documento di identità e del tesserino fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2)** assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Tribunale di Benevento n. 50/2022 RGE", relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (l'offerente può anche versare una cauzione più alta), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 3)** assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Tribunale di Benevento n. 50/2022 RGE", relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.

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

La domanda deve essere firmata dalla persona che partecipa alla gara e che intende intestarsi l'immobile in caso di acquisto. Può comunque essere firmata e 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 generale o speciale, fermo restante il termine di tre giorni

dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c.. Nel caso di partecipazione di un minore la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni domanda, contenente l'offerta (compresi gli allegati), dovrà essere inserita in una busta chiusa, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Nel caso di più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con il rialzo minimo indicato.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se è inferiore al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 cod. proc. civ.);
- il professionista delegato, nonostante le offerte, ordini l'incanto (ex art. 572 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

CONDIZIONI DI VENDITA

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, con dichiarazione resa al delegato che da questi verrà allegata al D.T.

L'aggiudicatario, ha 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 professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. Il regime fiscale della vendita ed 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 professionista delegato. 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 professionista delegato, 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 professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

SI EVIDENZIA:

Ove sia intervenuto creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. n. 385/93, verrà versato direttamente all'Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000.00- a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che:

1- 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 dell'Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al

credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato dalla vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario) previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario; 2- non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, non dovendo in tale ipotesi il delegato provvedere all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega.

Il presente avviso sarà, altresì, pubblicato, 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 a copia dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile.

L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicato a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es.: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

L'avviso di vendita sarà ancora pubblicizzato, a cura della Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento alla Via del Pomerio n. 7.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, con studio in Benevento alla Via del Pomerio n. 7, tel. 0824 21027, email: avvstefanobosco@virgilio.it, pec: avvstefanobosco@legalmail.it al quale gli interessati potranno rivolgersi per la consultazione degli immobili e per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento da concordare, nonché per ottenere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore.

Benevento, 21 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Stefano BOSCO