

Avv. Antonella RussoVia Torre Alfieri, n. 170 – 82100 Benevento (BN)
cell.: 388/3582436 – pec: avvrussoantonella@puntopec.it**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO****Sezione II civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. MICHELE MONTELEONE**Procedura recante R.G.E. n. 20/2016***creditore procedente: Siena NPL 2018 S.r.l. (e, per essa, Juliet S.p.A., cui è subentrata Cerved Credit Management S.p.A.)**debitori eseguiti:***Istanza per l'autorizzazione a proseguire nelle operazioni delegate
mediante accorpamento dei Lotti di vendita**

(Lotto n. 2, da accorparsi al Lotto n. 6 e Lotto n. 3, da accorparsi al Lotto n. 5)

Il sottoscritto avv. Antonella Russo, n.q. di professionista delegato alla vendita dei lotti nn. 1-8 di cui alla perizia di stima, facenti parte del compendio staggito oggetto della procedura in epigrafe indicata, espone quanto segue:

1. Descrizione del compendio subastato e possibilità di accorpamento dei Lotti nn. 2-6 e dei Lotti nn. 3-5

Il compendio posto in vendita è costituito da un fabbricato sito in Grottaminarda (AV), alla C.da Toppolo snc, che si compone di: un piano interrato; un piano terra – rialzato; un piano primo ed un piano secondo, ed è distinto, come da perizia di stima in atti, in n. 8 (otto) lotti di vendita, quali:



Avv. Antonella Russo

Via Torre Alfieri, n. 170 – 82100 Benevento (BN)
 cell.: 388/3582436 – pec: avvrussoantonella@puntopec.it

LOTTO UNO: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **magazzino e locale di deposito** censito nel locale **catasto fabbricati foglio 25, particella 858, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, Piano S-1, consistenza 312 mq, superficie 335 mq, rendita € 418,95;

LOTTO DUE: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **locale autorimessa** censito nel locale **catasto fabbricati foglio 25, particella 858, subalterno 5**, categoria C/6, classe U, Piano S-1, consistenza 23 mq, superficie 28 mq, rendita € 52,27;

LOTTO TRE: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **locale autorimessa** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 6**, categoria C/6, classe U, Piano S1, consistenza 23 mq, superficie 28 mq, rendita € 52,27;

LOTTO QUATTRO: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **locale commerciale** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 7**, piano T-1, categoria C/1, classe 1, consistenza 314 mq, superficie 351 mq, rendita € 2.983,88;

LOTTO CINQUE: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **abitazione di tipo civile** censita nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 8**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie cat. 169 mq, rendita € 686,89;

LOTTO SEI: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **abitazione di tipo civile** censita nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 9**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie cat. 169 mq, rendita € 686,89;

LOTTO SETTE: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla

Avv. Antonella Russo

Via Torre Alfieri, n. 170 – 82100 Benevento (BN)
 cell.: 388/3582436 – pec: avvrussoantonella@puntepec.it

Contrada Toppolo snc: **immobile in corso di costruzione** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 10**, piano 2, categoria: in corso di costruzione;

LOTTO OTTO: Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **immobile in corso di costruzione** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 11**, piano 2, categoria: in corso di costruzione.

Per quanto emerso in sede di accesso al compendio e da ultimo ulteriormente specificato dagli eseguiti:

- il **Lotto n. 2** (locale autorimessa censito in **C.F. al foglio 25, particella 858, subalterno 5**; categoria C/6), ubicato al piano seminterrato dello stabile di C.da Toppolo, sul lato destro del fabbricato, è, di fatto, adibito a cantinola, posta al servizio dell'unità abitativa sovrastante, ubicata al piano primo del fabbricato *de quo*, e censita in **C.F. al foglio 25, p.lla 858 subalterno 9**, costituente il **Lotto di vendita n. 6**; entrambe le unità risultano, nello specifico, in uso al

debitore esecutato;

- il **Lotto n. 3** (locale autorimessa censito in **C.F. al foglio 25, p.lla 858, subalterno 6**; categoria C/6), ubicato al piano seminterrato dello stabile di C.da Toppolo, sul lato sinistro del fabbricato, è, di fatto, adibito a cantinola, posta al servizio della unità abitativa sovrastante, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato, e censita in **C.F. al fg. 25, p.lla 858, sub 8**, costituente il **Lotto di vendita n. 5**; entrambe le unità risultano, nello specifico, in uso al

L'uso, come sin qui descritto, di tali Lotti, sino ad ora posti in vendita singolarmente, renderebbe possibile e/o suggerirebbe, al fine di razionalizzare le operazioni di vendita, di proseguire nell'attività delegata previo accorpamento dei Lotti tra di loro funzionalmente connessi (*id est*, del Lotto n. 2 al Lotto n. 6, e del Lotto n. 3 al Lotto n. 5).

2. Numero di vendite esperite e convenienza economica del prospettato accorpamento

Avv. Antonella Russo

Via Torre Alfieri, n. 170 – 82100 Benevento (BN)
 cell.: 388/3582436 – pec: avvrussoantonella@puntepec.it

A suggerire tale modalità di prosiegua delle operazioni delegate, sarebbe anche **l'antieconomicità della vendita separata dei Lotti nn. 2 e 3** che, nel susseguirsi dei primi tre tentativi di vendita, rimasti infruttuosi, vedrebbero raggiungere, per i successivi esperimenti, un prezzo di vendita eccessivamente basso.

Come relazionato dalla scrivente in data 06.10.2023:

- per il primo esperimento di vendita, che ha avuto luogo in data 30.11.2022, è stato previsto

- ✓ relativamente al **LOTTO DUE**: un prezzo base d'asta di **€ 10.350,00** , con offerta minima di **€ 7.762,50** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 400,00**;
- ✓ relativamente al **LOTTO TRE**: un prezzo base d'asta di **€ 8.850,00**, con offerta minima di **€ 6.637,50** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 300,00**;

- per il secondo esperimento di vendita, tenutosi in data 28.04.2023, è stato fissato

- ✓ relativamente al **LOTTO DUE**: un prezzo base d'asta di **€ 7.762,50**, con offerta minima di **€ 5.821,87** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 300,00**;
- ✓ relativamente al **LOTTO TRE**: un prezzo base d'asta di **€ 6.637,50**, con offerta minima di **€ 4.978,12** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 250,00**;

- per il terzo esperimento di vendita, tenutosi in data 04.10.2023, è stato fissato:

- ✓ relativamente al **LOTTO DUE**: un prezzo base d'asta di **€ 5.821,87**, con offerta minima di **€ 4.365,75** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 200,00**;
- ✓ relativamente al **LOTTO TRE**: un prezzo base d'asta di **€ 4.978,12**, con offerta minima di **€ 3.733,50** (pari al 75% del prezzo base) e rialzo minimo (in caso di gara tra gli offerenti), di **€ 150,00**.

Tanto premesso, per il prosiegua delle delegate attività, ritualmente autorizzato dall'III.mo Sig. G.E. (cfr. all. n. 1), che ha già previsto – onde evitare una sottostima dei beni - un ribasso del 15 % del prezzo di vendita, il Lotto Due verrebbe posto in vendita al prezzo base di **€ 4.948,72**, mentre il Lotto Tre

Avv. Antonella Russo

Via Torre Alfieri, n. 170 – 82100 Benevento (BN)
cell.: 388/3582436 – pec: avvrussoantonella@puntepec.it

verrebbe posto in vendita al prezzo base di € **4.231,42**, di guisa che l'esiguo prezzo ricavabile dalla vendita dei lotti non giustificerebbe le spese di procedura (quali la pubblicazione del relativo bando sul Portale delle Vendite Pubbliche, pari ad € 100,00 per ogni Lotto, da corrispondersi per ogni successivo tentativo di vendita).

Tutto ciò premesso ed esposto, la scrivente, n.q. di professionista delegato alla vendita, tenuto conto della necessità di proseguire in modo efficiente nelle operazioni delegate, mediante esperimento di ulteriori due tentativi di vendita, come previsto dalla S.V.III.ma (cfr. all. n. 1), formula Cortese

ISTANZA

volta ad ottenere l'autorizzazione a proseguire nelle operazioni di vendita mediante accorpamento:

- del **Lotto n. 2** (locale autorimessa censito in **C.F. al foglio 25, particella 858, subalterno 5**) al **Lotto n. 6** (unità abitativa censita in **C.F. al foglio 25, p.lla 858 subalterno 9**);
- del **Lotto n. 3** (locale autorimessa censito in **C.F. al foglio 25, p.lla 858, subalterno 6**; categoria C/6), al **Lotto n. 5** (unità abitativa censita in **C.F. al fg. 25, p.lla 858, sub 8**).

Con Osservanza

Benevento, lì 23.01.2024

Il professionista delegato
Avv. Antonella Russo
(firmato digitalmente)

Allegati:

1. provvedimento reso dall'Ill.mo Sig. G.E., che dispone l'esperimento di ulteriori due tentativi di vendita.

