



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n.81/2019 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Cosimo Nazzaro**, con studio in Benevento (BN) alla Via Giuseppe Piermarini n.34/b (indirizzo di posta elettronica certificata: [cosimo.nazzaro@pec.it](mailto:cosimo.nazzaro@pec.it)), nominato Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. nell'ambito della procedura n.81/2019 R.G.E. con ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, dott. Michele Monteleone in data 07.06.2023; esaminata la relazione di stima dell'esperto stimatore Arch. Stefania Cocchiarella depositata agli atti in data 21.05.2023; visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

- che il giorno **04.06.2024** alle **ore 17:00** presso lo studio legale "I.B.R. Avvocati e partners" sito in **Benevento (BN)** alla **Via delle Poste n.39**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **terza vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti) secondo le condizioni di seguito indicate, delle seguenti unità immobiliari in un Lotto Unico

**LOTTO UNICO**

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Montesarchio (BN) alla Via Vitulanese n. 134:

**Intero fabbricato** con corte esclusiva sito in Montesarchio (BN) alla Via Vitulanese n. 134 riportato al **N.C.E.U.** al foglio **20** particella **333 sub 5-6-7-8-** (ex sub. 1-2-3-4) e **particella 292** .

Esso è costituito da una **corte esclusiva** del fabbricato (**part. 292**) da un **vano scala (sub 5 ex sub 1)** da un **locale ad uso deposito** al piano seminterrato (**part. 333 sub 6 ex sub 2**) da **locali ad uso deposito/esposizione /ufficio** al piano rialzato (**part. 333 sub 7 ex sub 3**) da un **locale ad uso deposito** al piano primo ( part. 333 sub 7 ex sub 3) da un **appartamento** al piano secondo (**part. 333 sub 8 ex sub 4**) e da un **locale ad uso deposito** al piano sottotetto (**part. 333 sub 8 ex sub 4**).

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'interno fabbricato, composto da n. 5 piani complessivi di cui n.4 piani fuori terra e n. 1 piano interrato, è circondato da una corte esclusiva (**part. 292 superficie 1.589,00 mq.**) costituita da una vasta area pavimentata recintata e destinata a parcheggio con accesso diretto da via Vitulanese e da una piccola strada che fiancheggia il lotto sul confine nord. Sulla corte esclusiva è presente un vano scala (**Part. 333 sub. 5 ex sub 1 bene comune non censibile**). Il piano seminterrato (**part. 333 sub 6 ex sub 2 , piano S1 categoria D/8 , classe1, consistenza 528 m2, superficie lorda 565 m2, rendita € 5.500,00**) è costituito da quattro ampi depositi comunicanti tra loro dotati di servizi igienici, con accessi diretti sulla corte. Il piano comunica con i piani superiori attraverso una scala a due rampe rivestita di marmo con ringhiera metallica. Al piano rialzato (**part. 333 sub 7 ex sub 3 piano T-1, categoria D/8, superficie lorda 1.066 mq. rendita € 18.820,52**) si accede direttamente dalla corte esterna, attraverso distinti ingressi. L'ingresso principale conduce ad un grande spazio espositivo al cui centro è posizionata un'ampia scala a chiocciola di cemento armato con rivestimento di marmo. Le tramezzature sono costituite da pannelli di cartongesso e da una parete realizzata con profili metallici e vetro. Un corridoio conduce a due uffici, a due depositi e ad un ulteriore spazio espositivo che ha un accesso esclusivo e diretto dalla corte. Vicino all'ufficio è posto il vano scala e il vano ascensore che collegano tutti i piani dell'immobile. A ridosso del blocco scale e ascensore c'è un ulteriore ingresso diretto dalla corte esclusiva. Al piano primo (**part. 333 sub 7 ex sub 3**) sono presenti un ufficio, un bagno con antibagno e un ampio spazio espositivo/deposito. La scala centrale è delimitata da una parete costituita da profili metallici. Dal vano scale e dal portone di ingresso si giunge al piano secondo (**part. 333 sub 8 ex sub 4 categoria A/2, classe 3, consistenza 15 vani , superficie tot. 471 m2 Tot. escluse aree scoperte 438 m2, rendita € 1.278,23**) ove è situato un appartamento costituito da uno studio con un terrazzo esclusivo, da una cucina con una piccola veranda, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni, tutti collegati da un lungo corridoio. Tutti i vani hanno un accesso al terrazzo che circonda per tre lati l'intero appartamento. Una piccola scala a chiocciola di ferro vicino al vano scala conduce al piano sottotetto (**part. 333 sub 8 ex sub 4**) costituito da un ampio deposito dotato di un bagno, con accessi al terrazzo. A ridosso della scala si trova il vano tecnico dell'ascensore. L'immobile versa in uno stato totale di abbandono con condizioni igienico-sanitarie critiche. L'edificio presenta lesioni importanti nelle rompagnature. Dai terrazzi e dai solai di copertura ci sono sostanziali infiltrazioni dovute ad acque meteoriche. Lo stato di manutenzione è scarso. Non risultano oneri condominiali. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia presentata in data 24/07/1972 al n. di prot. 3379 rilasciata in data 08/03/1973 al n. di prot. 611. Rilasciata abitabilità/agibilità in data 03/12/1983. Non risultano difformità urbanistiche. Sono presenti difformità catastali regolarizzabili mediante SCIA/DIA in sanatoria i cui costi e spese sono detratte dal prezzo di stima. Attestazione Prestazione Energetica non presente. Il fabbricato è libero da persone ma occupato da arredi e svariati beni mobili i cui costi di sgombero e smaltimento non sono detratti dal prezzo di stima. L'immobile è nel possesso del custode giudiziario.

<b>Prezzo base dell'asta</b>	<b>Euro</b>	<b>422.925,18</b>
<b>Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c)</b>	<b>Euro</b>	<b>317.193,88</b> (pari al 75% del prezzo base)
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti</b>	<b>Euro</b>	<b>10.000,00</b>
<b>Cauzione (importo minimo)</b>	<b>10 %</b>	<b>DEL PREZZO OFFERTO</b>
<b>Deposito spese</b>	<b>20 %</b>	<b>DEL PREZZO OFFERTO</b>



Tutti gli immobili predetti ( lotto unico) meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità) presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in busta chiusa, in bollo (da euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (RGE) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data di vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base**, indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- f) l'indicazione del termine, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di esclusione dell'offerta**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) la dichiarazione che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- 1) fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "proc. n.81/2019 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "proc. n.81/2019 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese; (i suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara);
- 4) Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà allegare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento

**Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari subito dopo la chiusura della gara.**

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**Ogni offerta d'acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa.** All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura del professionista delegato o da un suo collaboratore addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Il professionista delegato o un suo collaboratore addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

**L'offerta è per legge irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.



Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso in studio, prima dell'inizio dell'udienza) all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri dell'art. 573 c.p.c. ( il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta, a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo** (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt.38 e ss. del D. Lgs. n.385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D. Lgs. n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché versare l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese effettuato al momento di presentazione dell'offerta d'acquisto risulti insufficiente a coprire tutte le spese ( presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprenditive di IVA, se dovuta, imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art.585 comma 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o nella domanda di partecipazione o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, presso lo studio del



professionista delegato, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

**La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.**

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato sito in **Benevento (BN) alla Via Giuseppe Piermarini n.34/b**. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura della società Aste Annunci S.r.l. sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it), unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sul periodico Rivista Aste Giudiziarie ed attraverso i servizi Postal Target e geo-localizzazione GPS Aste. Il presente avviso, inoltre, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in ottemperanza alle disposizioni vigenti, e pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile staggito. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso lo studio legale "I.B.R. Avvocati e partners" sito in Benevento (BN) alla Via delle Poste n.39 sotto la propria responsabilità. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del professionista delegato sito in Benevento (BN) alla Via Giuseppe Piermarini n.34/b tel. e-mail: [cosimonazzaro@hotmail.it](mailto:cosimonazzaro@hotmail.it) - pec: [cosimo.nazzaro@pec.it](mailto:cosimo.nazzaro@pec.it).

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** il medesimo professionista delegato al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili al numero 320.6038558 cell. e-mail: [cosimonazzaro@hotmail.it](mailto:cosimonazzaro@hotmail.it) oppure attraverso l'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il professionista delegato  
**Avv. Cosimo Nazzaro**