

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 20/2020 R.G. es.**

**AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto **Avv. Leopoldo PAPA**, con studio in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1 (tel. e fax 0824/311376 – indirizzo di posta elettronica certificata: *avv.leopoldopapa@pec.giuffre.it*), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott.ssa V. Andricciola, in data 15.11.2023, confermata con ordinanza dello stesso G.E. resa all'udienza del 10.07.2024;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, arch. Guglielmo Lombardi, datata 19.4.2024, depositata nel fascicolo telematico in data 03.06.2024, che supera le altre, precedentemente dal medesimo trasmesse;  
- visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

**AVVISA**

- che il giorno **11 Dicembre 2024**, alle ore **16:00**, innanzi a sé, presso il suindicato studio, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, della seguente porzione di fabbricato, posta in vendita per l'intero (mille millesimi) del diritto di usufrutto:

**LOTTO unico:**

Porzione di fabbricato, sito in Benevento alla via Arcivescovo Pacca, nn. 30-32-33, identificata come quota "B" nella c.t.u. dell'arch. Delia Maria Berruti resa il 28.10.2015 nel giudizio civile n. 2905/2013 RG Tribunale di Benevento, definito con sentenza n. 916/2018, passata in giudicato in punto di divisione. Più in dettaglio trattasi di: (a) lato sinistro del piano primo del fabbricato, che comprende soggiorno, pranzo, cucina, cucinino ed un terrazzo; (b) intero piano secondo, composto da zona residenziale, camera da letto-bagni lavanderia, etc. ed ampio terrazzo; (c) intero piano terzo, composto da un'ampia sala e da un locale deposito.

Sono, invece, parti comuni con la restante parte del fabbricato (indicata quale quota "A" nella richiamata c.t.u. dell'arch. Berruti), il vano ingresso terraneo, con accesso dalla Piazza Sabariani, ed il vano scala, che da esso si diparte e che collega il piano terra con il piano primo e che assolverà alla distribuzione delle due nuove unità immobiliari che verranno ad essere costituite al piano primo.

Come emerge dalla relazione in stima, in atti, l'edificio, di antica fattura, si presenta in ottimo stato di conservazione, eccettuati piccoli inconvenienti dovuti alla condensa e con finiture che alternano l'antico intonaco alla pietra facciavista ed all'uso dei mattoni pieni. Le finiture sono di ottimo livello anche in virtù di un restauro operato dal 2003 al 2011. Il fabbricato, la cui porzione innanzi descritta è posta in vendita, e con riferimento alla quale l'esperto ha dichiarato la conformità catastale, edilizia ed urbanistica, è censito nel C.F. del Comune di Benevento attualmente al foglio 41, particella 4464, sub. 11, cat. A/2, classe 2, totale superficie mq. 540, con la precisazione che l'estensione della porzione posta in vendita per il diritto di usufrutto è di complessivi mq. 388,5; la rendita dell'intero subalterno è pari ad euro 1.162,03.

Al fine di rendere autonoma la porzione oggetto di vendita rispetto alla restante parte del fabbricato, occorrerà – conformemente a quanto risulta dalla succitata c.t.u. dell'arch. Berruti – procedere, in particolare, alla chiusura di un varco porta al piano terra ed eseguire tutto quanto necessario per rendere autonoma da un punto di vista impiantistico la porzione in questione. Quanto innanzi andrà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale, conseguentemente, dovrà pure curare l'adeguamento catastale.

La porzione di fabbricato posta in vendita è occupata dall'usufruttuario esecutato.

Quanto posto in vendita è stato stimato dall'esperto nominato, quanto al diritto di usufrutto, in complessivi euro 219.103,50.

**INFORMAZIONI**

La predetta porzione immobiliare, meglio descritta nella suindicata relazione di stima in atti, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni -, viene posta in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, le accessioni, le ragioni e le azioni, nonché le 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. 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, spesecondominiali 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La predetta porzione immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie esistenti al momento della vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, anche sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, nonché del regime fiscale dell'esecutato.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di **euro 219.103,50 (duecentodiciannovemilacentotré/50)**, **oltre imposte come per legge**. L'ammontare della cd. **offerta minima** è di euro 164.327,62 (centosessantaquattromilatrecentoventisette/62), inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato, Avv. Leopoldo Papa, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 10 Dicembre 2024**, necessariamente in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista delegato, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome delle procedure, né i beni per i quali è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Al suo interno dovrà essere posta l'offerta, in bollo da euro 16,00, che dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi al Professionista delegato il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche), da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Unione Europea, occorre allegare documentazione idonea alla verifica della condizione di reciprocità; 2) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento; 3) la data della vendita e i numeri delle procedure cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione, per ciascun lotto, del prezzo che si intende offrire: all'uopo, vienespecificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra specificato, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 164.327,62 (centosessantaquattromilatrecentoventisette/62), salvi i poteri posti in capo al Professionista delegato dall'art. 572 c.p.c.; 6) il termine, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) 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 Professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali; 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima ed averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato degli immobili.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura; nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, essi dovranno dichiarare il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta e depositare il mandato ex art. 583 c.p.c.: in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Alla domanda dovranno essere allegati, in ogni caso, una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 20/2020 Tribunale di Benevento**", di importo pari o superiore, a scelta dell'offerente, al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, successivo all'aggiudicazione, nonché assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 20/2020 Tribunale di Benevento**", di importo pari al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

**L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata ed è pari o superiore al prezzo base d'asta, i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base d'asta (purché di ammontare pari almeno al 75% dello stesso), il Professionista delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. 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 ad una gara sulla base dell'offerta più alta e i beni saranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Professionista delegato (tre minuti) vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, risulterà aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, risulterà

aggiudicatario chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. ***I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, tenuto conto che il rilancio minimo viene fissato nella misura di euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00).***

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, e di eventuali imposte, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o di quello, inferiore, indicato nell'offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Le operazioni - con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte ed eventualmente la gara fra gli offerenti - si terranno innanzi al sottoscritto Professionista delegato, presso lo studio sopra menzionato e alla data innanzi fissata.

#### **- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -**

a) il prezzo di aggiudicazione potrà essere versato anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita forzata. Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646 del 16.07.1905 (cd. Testo unico delle leggi sul credito fondiario) o degli artt. 38 ss. del D. Lgs. n. 385 del 01°.09.1993 (cd. Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e successive modifiche, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo del prezzo, quella parte del prezzo ricavata dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che 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, previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario. Ove sia intervenuto il fallimento dell'esecutato, il delegato non provvederà all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione;

b) all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione e per la registrazione, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, che saranno liquidate dal Giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente;

c) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985;

d) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima;

e) agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, non acquisita alle procedure, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza; detta dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal sottoscritto Professionista delegato alla bozza del decreto di trasferimento;

f) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria oppure davanti al Giudice dell'esecuzione, o ancora dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato, sotto la sua responsabilità, presso il suo studio, all'indirizzo sopra riportato;

g) **il sottoscritto Professionista delegato, presso il suo studio, previo appuntamento telefonico al n. 0824/311376 o all'indirizzo e.mail [avv.leopoldopapa@libero.it](mailto:avv.leopoldopapa@libero.it), fornirà, su richiesta di ciascun interessato, ogni utile informazione, anche relativa alle generalità del debitore;**

h) **gli immobili potranno essere visionati, previa istanza a formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, con il sottoscritto Professionista, nominato anche Custode giudiziario;**

i) il presente avviso di vendita è reso pubblico, a cura del sottoscritto Professionista delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

1) inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, agli indirizzi [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); inoltre, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);

2) inserimento dell'avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;

3) pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;

4) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Benevento (BN), dove sono ubicati gli immobili. Il presente avviso verrà notificato, ex art. 569, ultimo comma, c.p.c., almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., non comparsi, nonché comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.E. del Tribunale

di Benevento.  
Benevento, 06 Agosto 2024.

**Il Professionista delegato  
avv. Leopoldo Papa**