TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILARE N. 221/2007 R.G.E

AVVISO DI DECIMA VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **dott. Mario Cotugno, commercialista**, in Benevento alla via P. Pio n. 168, e mail maricot@interfree.it, pec dott.mariocotugno@pec.it, cell. 347\4968625, fax 0824\43424 nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Benevento; ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c..

RENDE NOTO

che **il giorno 29 gennaio 2027, alle ore 17,30** *presso* **lo studio commerciale del dott. Pantaleone Cotugno, in Benevento alla Via Umberto I° n. 13,** innanzi al sottoscritto professionista delegato, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. (secondo le condizioni successivamente indicate) e che il **giorno 28 gennaio 2027 alle ore 12,00** è fissato il **termine per la presentazione delle offerte** ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., per la **decima vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: DESCRIZIONE

CIVILE ABITAZIONE sita nel COMUNE DI SANT'ANGELO A CUPOLO, via AVELLOLA fraz. MOTTA località CHIEPPO, costituita da: piano terra e primo di mq. 190 ca. con porticato di mq. 90 ca. e 30 mq. al piano seminterrato, distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo a Cupolo foglio 3 p.lla 968; terreno circostante l'abitazione di are 38,55 distinto al N.C.T. del Comune di Sant'Angelo a Cupolo foglio 3 p.lla 1488; fabbricato uso deposito di mq. 75 ca. distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo a Cupolo foglio 3 p.lla 1476 sub 2.
L'abitazione risulta ben rifinita in tutti i particolari e le sue condizioni di conservazione e manutenzione risultano buone; la parte non occupata dal fabbricato è destinata a minori dipendenze , parcheggio e verde attrezzato; la costruzione è dotata di giardino e circondata da recinzione e cancello di tipo automatico con stradina interna pavimentata dalla quale si giunge all'abitazione, ubicata su una collinetta; lungo tutta la facciata dell'abitazione vi è porticato ricoperto in tegole e pavimentato per tutta la sua lunghezza .
La costruzione adibita a deposito presenta una parte della copertura costituita di ETERNIT di ca. 20 mq. che dovrà essere rimossa, sostituita e smaltita con adeguata procedura, come rilevato dal CTU.

PREZZO BASE D'ASTA EURO: **93.329,00**

OFFERTA MINIMA EFFICACE: euro: **69.997,00** (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto.

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi euro 1.000,00

Stato Occupazionale degli immobili: Gli immobili risultano in possesso dei debitori esecutati.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:
Dalla perizia di stima agli atti di causa risulta che il Comune di Sant'Angelo a Cupolo abbia rilasciato n. tre concessioni edilizie e tutti i beni insistono nel vigente P.R.G. in "Zona Agricola E2".

Custode dott. Mario Cotugno, e-mail maricot@interfree.it, pec: dott.mariocotugno@pec.it, cell. 347/4968625 fax 0824\43424, (alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico): l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il bene indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, e nelle successive integrazioni depositate in Tribunale, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., anche a mezzo di persona diversa, presso *lo studio del dott. Pantaleone Cotugno, sito in Benevento alla via Umberto I° n. 13 (tel.fax 0824-43424-mobile 340/7284416 - 347/4968625)*, a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita, per ciascun lotto, una offerta in busta chiusa, con domanda in bollo (€ 16,00), dove dovrà essere indicato il nome del delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione a mezzo di documento di riconoscimento in originale in corso di validità che dovrà essere allegato in copia.

L'offerta debitamente sottoscritta deve contenere:

- ✓ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto 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);
- ✓ la sottoscrizione dei genitori o del curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne;
- ✓ i dati identificativi della persona giuridica o dell'ente dotato di soggettività (ove essa stessa presenti l'offerta);
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data della vendita e gli estremi della procedura esecutiva alla quale l'offerta di riferisce;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo indicato nel presente avviso;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione e conoscere la perizia di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili e di essere a conoscenza di ogni informazione utile inerenti le modalità e le condizioni della vendita degli immobili staggiti;
- ✓ il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;

- ✓ l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.): in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- ✓ l'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;

L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La **persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, a gara sulla base dell'offerta più alta; il rilancio minimo è stabilito nel presente avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.**

L'offerta non sarà considerata valida e non efficace se perviene oltre il termine indicato; se priva dei depositi a titolo di cauzione e di deposito in conto spese nella misura innanzi indicati; se **mancante della dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché di tutte le condizioni del presente avviso, e della dichiarazione di accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, se carente della documentazione richiesta, e se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo e se non redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.**

In caso di più offerte valide (è valida anche l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al presso indicato nel presente avviso), si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste a gara sulla base dell'offerta più alta; il rilancio minimo è stabilito nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha avanzato la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo: se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha presentato l'offerta per primo).

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

Tutte le attività che dovevano essere svolte in cancelleria, sono effettuate presso il professionista delegato, con studio in Benevento alla Via S. Pio n. 168, all'uopo domiciliato per la presente vendita, presso lo studio commerciale del Dott. Pantaleone Cotugno, sito in Benevento alla Via Umberto I° n. 13.

Per contatti relativi alla presentazione delle offerte: e mail maricot@interfree.it, pec: dott.mariocotugno@pec.it, cell. 347\4968625, tel 0824\42205 fax 0824\43424.

All'offerta dovrà essere allegata:

- ✓ una fotocopia di un documento identificativo in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con sé in originale all'udienza di vendita;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Esec. Trib. BN, con l'indicazione del N. di RG. **221/2007** relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara);
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Esec. Trib. BN, con l'indicazione del N. di RG. **221/2007** relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara);
- ✓ la procura speciale (ove si partecipi a mezzo di procuratore speciale);

- ✓ (per la sola partecipazione di persone giuridiche o enti dotati di soggettività) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle imprese giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale e l'indicazione della partita IVA ed in caso di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzata da parte dell'organo competente;
- ✓ (per la sola partecipazione di cittadino extracomunitario) il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, per la verifica della condizione di reciprocità.

All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario

- ✓ dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, **il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva** (o nel minor termine indicato nell'offerta) sul libretto bancario fruttifero intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione (che il primo avrà preventivamente aperto) ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- ✓ l'aggiudicatario ha l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita liquidate dal Giudice dell'esecuzione.
- ✓ **dovrà versare, entro il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva,** l'eventuale conguaglio delle spese di trasferimento e cancellazione delle formalità, poste a suo carico dal giudice dell'esecuzione;
- ✓ ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85;
- ✓ ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al sub ingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario.

La vendita

- ✓ si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento: la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento
- ✓ 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;
- ✓ è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- ✓ non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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;

- ✓ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- ✓ il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo;
- ✓ ai sensi del novellato art. 560, sesto comma c.p.c., **a richiesta dell'aggiudicatario**, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68.
- ✓ ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ l'assoggettamento del bene a IVA o imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici finanziari, cui gli interessati dovranno rivolgersi per tutte le informazioni e chiarimenti, prima di partecipare all'asta, e senza assunzione di responsabilità in merito da parte del professionista delegato; l'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile al professionista in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento del bene, e dovrà depositare entro il termine di versamento del saldo del prezzo, o contestualmente a esso, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissioni il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario con esclusione di qualsivoglia responsabilità in merito del professionista delegato.
- ✓ Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il debitore 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 l'aggiudicatario che, pienamente edotto di tutte le condizioni dell'avviso di vendita e della relazione di stima, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni già richiesti o da richiedere, con esonero da ogni responsabilità del delegato, del custode e della procedura riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria ed eventuali difformità urbanistiche del bene. Si evidenzia che agli effetti del D.M. 22\01\2008 n. 37 e del D.Lgs. 192\2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulla relazione di stima dell'immobile, in ordine agli impianti, di qualunque tipo e genere, esonera e dispensa sin da ora la procedura esecutiva e gli ausiliari del Tribunale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la relativa certificazione di qualificazione energetica assumendosi direttamente tali incombenze e relativi adempimenti. a tal proposito l'aggiudicatario deve rendere una dichiarazione per iscritto, con la quale si assume formalmente tutti gli impegni e gli adempimenti di cui al presente punto, esonerando la custodia, il delegato e la procedura da qualsivoglia responsabilità in merito. Tale ultima dichiarazione deve essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.pvp.giustizia.it (dove sarà pubblicata anche la relazione di stima) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il presente avviso sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà pubblicato sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti www.rivistastegiudiziarie.it, e www.canaleaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.subito.it e con i servizi Postal Target e Geo localizzazione GPS aste.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.
Gli atti potranno essere consultati presso l'ufficio del professionista delegato presso il suo studio sito in Benevento, alla Via S. Pio n. 168 e domiciliato per la presente vendita presso lo studio commerciale del dott. Pantaleone Cotugno alla via Umberto I° n. 13 (e-mail maricot@interfree.it, pec: dott.mariocotugno@pec.it, cell. **347\4968625**, fax 0824-43424.)

Benevento, 16.11.2026

Il professionista delegato
dott. Mario Cotugno