



# TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

Ex Ariano Irpino

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 37/2012*

*Dott. Michele Monteleone*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

*( artt. 490 - 570 -576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute  
con l'entrata in vigore della legge 6/8/2015, n.132 )*

Il sottoscritto **Dott. Antonio Signoriello**, con studio in Benevento alla via Luigi Pirandello, n. 2/A in esecuzione dell'ordinanza emessa dal G.E del Tribunale di Benevento Ex Ariano Irpino, **Dott. Michele Monteleone**, ex 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 **10 settembre 2024, alle ore 16,00 in Benevento, alla via Luigi Pirandello, n. 2/A, presso lo studio del Dott Antonio Signoriello**, si svolgerà vendita senza incanto in un unico lotto dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, 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 **9 settembre 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

### LOTTO UNICO

**Intera proprietà di fabbricato**, siti in **Carife (AV), Via Del Battista, 44**. Il fabbricato, con superficie utile interna di circa mq. 245,00, si compone di un'unica abitazione unifamiliare, indipendente, a destinazione d'uso residenziale identificata catastalmente alla particella 294, foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Carife AV. L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Carife, il tessuto edificato è composto prevalentemente da edifici costruiti in aderenza, la viabilità è caratteristica dei centri storici di borghi antichi, con strade e vicoli stretti in alcuni casi collegati anche mediate rampe pedonali. L'ingresso principale dell'immobile si trova sul prospetto sud dell'edificio con affaccio sul vicolo del Battista. Ad est ed ovest esso confina in aderenza con altrettanti fabbricati. L'edificio si articola su tre livelli con medesimo ingombro in pianta, sono presenti due porte di accesso ad un volume tecnico "intercapedine" per proteggere i locali interni dall'umidità proveniente dal muro contro terra. Da segnalare, che l'immobile è situato nella zona alta del paese che ne fa caratteristica di pregio, in particolare il terrazzo ha una veduta panoramica, da esso è possibile osservare il sottostante paese e la caratteristica valle dell'Ufita. L'immobile risulta ristrutturato nel 1992 a seguito del sisma del 23/11/1980, usufruendo dei benefici della legge n°219 del 14/05/1981 con successive modifiche ed integrazioni. Le condizioni generali risultano sufficienti, l'edificio è ben conservato, seppur versa in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione principalmente interni. L'Immobilie non è dotato di impianto termico l'unica fonte di riscaldamento è un tradizionale caminetto a legna posto nel locale cucina al piano terra, nel bagno al primo piano è presente un boiler elettrico, l'impianto idraulico è vetusto, esso andrebbe revisionato e collaudato, si segnala la presenza nel disimpegno al terzo piano di una vasca di compenso. L'impianto elettrico non presenta caratteristiche tali da essere conforme al d.m. 37/2008, non sono presenti dispositivi di sicurezza quali: dispositivi salvavita, interruttori magnetotermici e messa a terra. Tutte le finestre e le luci presenti sul prospetto nord dell'edificio sono protette con inferriate verniciate di rosso il cui stato manutentivo è discreto. Le pareti interne sono intonacate e imbiancate, le pareti esterne sono state costruite con mattoni pieni in condizioni buone, le rifiniture interne ed esterne del fabbricato sono di discreta fattura, la pavimentazione dell'intero edificio, ad eccezione del bagno posto al primo piano, è costituita da marmette granigliate di discreto stato manutentivo migliore al piano primo e secondo rispetto al piano terra.

#### **Identificazione catastale:**

Fabbricato censito in C.F. foglio 3, p.lla 294, cat. A4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 371.85;

#### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:**

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato potranno essere eseguiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché gli interventi di edilizia residenziale pubblica già approvati alla

data di adozione del presente P.R.G. e connessi alla riqualificazione urbana di cui agli stanziamenti regionali per l'eliminazione di baracche, container ed alloggi precari realizzati conseguentemente agli eventi sismici, sono ammessi incrementi volumetrici, nei limiti del 10% della cubatura esistente, per l'eventuale necessità di adeguamenti igienici, da comprovare a norma di legge. Sono state riscontrate delle irregolarità, il fabbricato occupava per intero la p.lla n.295 del fg.3 relativa al Catasto Terreni del Comune di Carife, identificata come Ente Urbano di 35mq, tale difformità è stata segnalata dal CTU, al competente Ufficio del Territorio di Avellino, che ha provveduto ad allineare e correggere l'incongruenza, sopprimendo la p.lla n 295 del C.T. e fondendola con la 294 del C.T., generando di conseguenza una sola particella n.294 classificata ENTE URBANO di 83mq. Variazione del 07/10/2014 n.1954 .1/2014 in atti dal 07/10/2014 (protocollo n. AV0175046) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, pertanto l'incongruenza è stata regolarizzata d'ufficio da parte del Catasto di Avellino, determinando la conformità catastale dell'immobile.

**Stato Occupazionale dell'immobile:** L'unità immobiliare non è utilizzata da nessuno risulta disabitata.

**Prezzo base d'asta euro € 21.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 15.750,00 ( 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 min. euro 1.000,00.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da lui indicato, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente, a cura del delegato, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- ✓ 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;
- ✓ se l'offerente è coniugato e 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 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 o 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);
- ✓ l'offerta può comunque essere 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 restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente;

✓ assegno circolare non trasferibile intestato alla “**Proc. esecutiva n. 37/2012**”, per un importo minimo **pari al 10 % del prezzo offerto** (e non del prezzo base, ma l’offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

✓ assegno circolare non trasferibile intestato alla “**Proc. esecutiva n.37/2012**” relativo al deposito spese **pari al 20 % del prezzo offerto**;

**I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.**

Le buste saranno aperte alla data fissata per l’esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L’offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L’offerente è tenuto a presentarsi all’udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all’offerente non presente. Nel caso in cui l’offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente non presente. **In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci.** In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto 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 depositato la 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.**

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

**L’offerta non sarà considerata efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d’asta , in misura superiore di un quarto;
- se l’offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

**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.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**L’aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione,** detratto l’importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l’Iva se dovuta ed eventuali imposte.

Dette somme dovranno essere versate su un conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all’ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l’importo dell’assegno relativo al deposito cauzionale).

**L’aggiudicatario, ha inoltre 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**

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. 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 a cui potrebbe essere soggetto 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".

Il presente avviso sarà 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](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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 pubblicizzato, a cura della Soc. 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.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, 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.**

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 lo studio del professionista delegato Dott. Antonio Signoriello in Benevento, alla via Luigi Pirandello, n. 2/A.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita Dott. Antonio Signoriello** - tel. 3299745637 - MAIL: [studiosignoriello@gmail.com](mailto:studiosignoriello@gmail.com), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento, nei giorni di lunedì dalle ore 15:30 alle ore 17:00.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 27 maggio 2024

**Il professionista delegato  
Dott. Antonio Signoriello**