



# TRIBUNALE DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 02/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Donato Madaro, dottore commercialista, con domicilio professionale in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A**, in qualità di professionista delegato, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **Dott.ssa Vincenzina Andricciola**, ex art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **22/10/2024 alle ore 16:30 col prosieguo, presso lo Studio professionale, sito in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A**, innanzi al sottoscritto professionista, si procederà alle operazioni di **prima vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.), in **LOTTO UNO**, dei beni immobili come di seguito sommariamente descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata (giusta ordinanza di delega del 09/11/2023). Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **21/10/2024, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio professionale.

### LOTTO UNO

- ✓ **Immobile per la piena proprietà intestato ai debitori esecutati, situato alla Via Pietrarola n. 8 del Comune di Moiano (BN).**

**Piena proprietà di fabbricato indipendente** identificato catastalmente in NCEU al foglio 11 particella 1817, subalterno 19, categoria catastale A/4, consistenza 6 vani, superficie 148 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 303,68 ubicato nel Comune di Moiano (BN).

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da scale interne:

- il piano terra è composto da deposito, ingresso, cucina e bagno;
- il piano ammezzato è composto da un vano adibito a lavanderia;
- il piano primo è composto da disimpegno, camera da letto ed un bagno;
- il piano sottotetto è adibito a disimpegno, camera da letto e bagno.

All'immobile si accede tramite un portone in legno dalla Via Pietrarola n. 8, che affaccia in una corte interna sulla quale insistono più fabbricati. L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato costruito anteriormente alla data del 01 settembre 1967. La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

**Stato catastale:** il perito stimatore rileva che “rispetto alle schede catastali presenti in banca dati sono state riscontrate le seguenti variazioni: al piano terra la lavanderia è attualmente adibita a bagno, mentre al piano ammezzato la cucina è attualmente adibita a lavanderia; al piano secondo sottotetto nel disimpegno sono state realizzate n. 2 finestre”, per cui l'immobile risulta **difforme**.

**Stato urbanistico – edilizio:** il perito stimatore rileva che “rispetto a titoli assentiti si rilevano le seguenti difformità:

*Piano terra:*

- nella cucina è stata realizzata una scala che accede ai piani superiori e di conseguenza un'apertura;
- non era presente il locale deposito, wc ed ingresso.

*Piano ammezzato:*

- al posto del vano scala è stato realizzato il piano ammezzato.

*Piano primo:*

- è stata realizzata una scala interna che porta al piano sottotetto;
- diversa posizione della porta di accesso alla camera da letto e apertura vano porta del bagno;
- diverso posizionamento delle finestre e realizzazione del balcone.

*Piano secondo (sottotetto):*

- realizzazione del bagno, finestra nel bagno;
- realizzazione tramezzo divisorio e finestra nella camera da letto;
- diverso posizionamento finestra disimpegno.”

L'immobile risulta **difforme**.

**Stato Occupazionale:** l'immobile è occupato dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

**Annotazioni:** ad ogni buon fine, per eventuali ed ulteriori informazioni, maggiormente dettagliate, si rimanda alla perizia estimativa dell'unico lotto di vendita redatta dal perito estimatore.

<b><u>LOTTO UNO</u></b>		
<b>Prezzo base – 2<sup>a</sup> vendita senza incanto</b>	<b>Euro</b>	<b>46.650,00</b>
<b>Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)</b>		<b>34.987,50 (pari al 75% del prezzo base)</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti</b>		<b>1.000,00</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>

**L'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima depositata agli atti, che devono intendersi qui richiamati, anche con riferimento allo stato urbanistico – edilizio - catastale 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, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici – edilizi - catastali, 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 degli immobili.**

#### **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 professionale domiciliato del **Dott. Donato Madaro, sito in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in bollo da **€ 16,00 in busta chiusa**, datata e sottoscritta, contenente quanto di seguito elencato:

- a) l'indicazione del Tribunale e dell'identificativo del Registro Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche posta elettronica certificata, e-mail tradizionale e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisache 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 della 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**, 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 avere 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) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- 1) fotocopia di un valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegno **bancario circolare non trasferibile** intestato a **"PROC. ESEC. N. 02 2022 DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO"** per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegno **bancario circolare non trasferibile** intestato a **"PROC. ESEC. N. 02 2022 DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO"** per un importo pari (o superiore) al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal 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 del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 5) 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 della Comunità Europea).

**Si precisa che i suddetti assegni depositati (cauzione e spese) 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 di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa.** All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'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. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

**L'ammontare minimo del rilancio, in caso di gara tra gli offerenti, non deve essere superiore al 4% del prezzo a base d'asta.** L'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 all'esterno dell'ufficio, 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 giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli articoli 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 casi 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 di cui all'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 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.. 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 e integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario precedente 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 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 l'Ufficio Aste Delegate, 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 pronuncerà 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 della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di imposte 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 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta 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 l'Ufficio Aste Delegate, 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 co. 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 esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre:

- ✓ la certificazione alla regola d'arte e/o la dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrici, termici e idraulici;
- ✓ l'attestato di prestazione energetica, nei casi in cui la dotazione è obbligatoria ai sensi della vigente normativa e ove non sia stato acquisito alla procedura;

manifestando esplicitamente 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.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

**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 **professionale domiciliato del Dott. Donato Madaro, sito in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A.**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), unitamente ai siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà affisso per tre giorni all'Albo del Tribunale di Benevento e pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiti. 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 il proprio studio professionale sito in **Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A**, sotto la propria responsabilità.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

**Per info: cell: +39 347.2606996 - tel.: 0824.894377 – email: [studiodonatomadaro@gmail.com](mailto:studiodonatomadaro@gmail.com)  
pec: [donato.madaro@pec.it](mailto:donato.madaro@pec.it).**

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il sottoscritto al quale gli interessati potranno rivolgersi per concordare le operazioni di visita dei lotti oggetto di vendita, inoltrando apposita richiesta per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

**Montesarchio (BN), li 14.06.2024**

*Il Professionista delegato  
Dott. Donato Madaro*