



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 88/2021 R.G.E.  
Giudice Dott.ssa Vincenzina Andricciola

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
(artt. 490 – 570 e segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute  
con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n. 132)

La sottoscritta **Ornella Palmieri**, Avvocato con studio in Benevento al Viale Martiri D'Ungheria n. 13, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, 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 **20 novembre 2024 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **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 **19 novembre 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

## LOTTO UNICO

**Locale commerciale** adibito alla vendita dei fiori, ubicato al piano terra e facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e terziario, sito in Telese Terme (BN) Via Papa Giovanni XXIII, 16/C.

L'unità immobiliare in vendita si compone di un ampio vano destinato alla vendita di fiori e di un piccolo servizio igienico, con annesso anti bagno situati nella zona retrostante del locale.

Superficie complessiva di circa mq 75,00. Il locale gode di una buona esposizione ed è in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

**Identificazione catastale:** C.F. fg. 8, p.lla 327 sub 32, Telese Terme (BN) Via Giovanni XXIII Papa snc, Piano T, categoria C1, classe 3, consistenza 65, mq., rendita € 973,52.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** la quota millesimale del locale commerciale è 63,83/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 14,00 al mese.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.985,07, di cui: € 5.931,40 al 2011 quote ordinarie straordinarie e conguagli; - € 734,88 quota per rifacimento marciapiede; - € 277,55 quota sostituzione grondaie; - € 57,40 quota competenze Avv. "omissis" - € 984,00 quote ordinarie dal 01/01/2017 al 31/07/2023.

**Confini:** a nord con le p.lle 691, 693, a sud con la particella 33 ad ovest con la particella 707, appartenenti tutte al fg. 8 del comune di Telese Terme.

### Stato Occupazionale dell'immobile:

Occupato dalla Società "omissis", con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 450,00 mensili, reg.to a Benevento il 03/03/2021 con scadenza 28/02/2027.

Detto contratto risulta registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivo alla data di iscrizione ipotecaria.

### Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Permesso a costruire n.52/2005.

Per lavori: di realizzazione di un complesso edilizio denominato "Le Cicale"; residenze e terziario.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 22/12/2004 al n. di prot. 16342.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare staggita risulta non conforme e necessita della redazione di una pratica edilizia (CILA) in sanatoria per la regolarizzazione della realizzazione del Bagno.

Pratica edilizia in sanatoria CILA € 1.870,00 di cui: Onorario Tecnico per redazione pratica e presentazione € 800,00.

Spese di oblazione sanatoria € 1.000,00. Diritti di segreteria € 70,00.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. - Indice di prestazione energetica: Non specificato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e 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 47/85.

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 12.04.2005 Numero di repertorio 35220 Notaio Cusani Claudio, trascritto a Benevento il 05/05/2005 ai nn. 7051/4132 a favore del COMUNE di Telese Terme, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Telese Terme Foglio 8 Particella 327 Sub. 2, Telese Terme Foglio 8 Particella 382 contro "omissis".

La società "omissis" asserviva in modo perenne ed inamovibile a favore del Comune di Telese Terme parte del terreno (p.la 382) e della corte annessa alla predetta porzione di fabbricato e, in particolare: un'area della superficie di mq.197,81 compresa tra la maggiore estensione della suindicata p.la 382; un'area della superficie di mq.52,62 compresa nell'area scoperta annessa alla predetta porzione di fabbricato (p.la 327 sub.2). Tali aree vengono destinate a parcheggio pubblico di autoveicoli e marciapiedi e sono meglio individuate, con colorazioni verde e rosso, nella planimetria che trovasi allegata al titolo sotto la lettera "a".

#### Conformità catastale:

Dal raffronto fatto tra la planimetria riportata agli atti e quanto rinvenuto durante le operazioni di sopralluogo è emerso che, la regolarità catastale non può essere dichiarata poiché, è stato creato un servizio igienico con annesso antibagno non riportato sulle planimetrie catastali. Detta incongruenza va regolarizzata mediante la presentazione delle nuove planimetrie con DOCFA, che scaturiranno dalla presentazione, presso l'ufficio tecnico comunale di competenza, di una pratica edilizia quale CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna con adeguamento igienico funzionale.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di variazione catastale planimetrie DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna per realizzazione di wc e piccolo antibagno.

Onerario Tecnico per redazione pratica e presentazione: € 600,00.

Spese catastali per la registrazione della scheda planimetrica: € 50,00.

Oneri Totali: € 650,00.

#### Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. dal prezzo di stima di € 93.000,00, ha apportato le seguenti decurtazioni:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.300,00.
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.985,07;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.520,00.

**Prezzo base d'asta euro 73.195,00**

**Prezzo minimo da offrire: € 54.897,00 (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 min. euro 2.500,00.**

### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

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 dei beni sulle seguenti condizioni:

- 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;
- 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;
- che agli effetti del DM. 22 gennaio 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 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.

### **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 professionista 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.

### MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Nell'offerta bisognerà indicare:

- 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, fermo restante 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 a "Procedura n.88/2021 R.G.E. Trib. BN" 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 a "Procedura n.88/2021 R.G.E. Trib. BN" relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.

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

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, 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.

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.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Poiché gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 (ora art. 41 d. lgl. 1° settembre 1993, n. 385) e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine di gg. centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso, nello stesso termine, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori (sempre nei limiti del prezzo di aggiudicazione) e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, far pervenire la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

L'aggiudicatario, inoltre, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario e dell'eventuale acollo, sotto comminatoria, in caso di inadempimento, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario, diverso da quello esistente, 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, 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, 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.

### 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.

### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche. La pubblicazione avverrà altresì, 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.canalaste.it](http://www.canalaste.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 il proprio studio e al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita **Avv. Ornella Palmieri**, con studio in Benevento, al Viale Martiri D'Ungheria n. 13 – Tel. 0824 355055 - [avvpalmieriorn@hotmail.com](mailto:avvpalmieriorn@hotmail.com), al quale, gli interessati, potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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 disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Per info tel. 0824/355055 – 041275.

Benevento, 11 luglio 2024

Il professionista delegato  
Avv. Ornella Palmieri

