

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**Sezione civile – esecuzioni immobiliari**

**Giudizio di divisione n. 3490/2011 R.G.A.C.**  
**nella procedura esecutiva immobiliare n. 274/2009 R.G.**

**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 del giudizio di divisione in epigrafe specificato con ordinanza resa dal Giudice del Tribunale di Benevento, dott.ssa S. Berruti, in data 04.01.2016;

- letta l'ordinanza resa in data 21.12.2017 dallo stesso Giudice, con la quale è stata disposta la vendita solo di alcuni beni staggiati;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, ing. Pietro Costanzo, depositata il 12.05.2011;

- visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

- considerato l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita per mancata presentazione di offerte e ritenuto di fissare la nuova vendita al prezzo indicato nel provvedimento autorizzativo dell'attuale G.E., dott.ssa V. Andricciola, del 29.7.2024, con cui è stato anche disposto l'accorpamento dei lotti;

**AVVISA**

- che il giorno **21 Novembre 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, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO unico**

- a) Quota intera della piena proprietà di un'unità immobiliare, sita in S. Bartolomeo in Galdo (BN) al vicolo Borgo Nuovo, n. 9, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 50, particella 284, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 100 mq., rendita euro 162,68.

Dall'elaborato peritale in atti, sopra richiamato - nel quale il bene posto in vendita alla lettera a) che precede è collocato (unitamente ad altro non posto in vendita) nel <<lotto 1>> -, si evince che il cespite innanzi descritto, avente una superficie interna di 76,59 mq., oltre ad un balcone di 3 mq., è un appartamento di tipo popolare, composto da 3,5 vani, dei quali uno al piano seminterrato e 2,5 al piano terra. Un piccolo ingresso sito al piano terra immette negli altri ambienti, che sono due camere da letto, di cui una dotata di balcone, ed un w.c., mentre l'ambiente indicato come cucina, ma adibito a deposito, è ubicato al piano seminterrato. Gli ambienti al piano terra versano in uno stato mediocre di conservazione, mentre quello posto al piano seminterrato è in uno stato di manutenzione scadente. Manca provvedimento asseverativo. Manca l'attestato di prestazione energetica, che andrà redatto, ove occorrente, prima dell'aggiudicazione definitiva, a cura e spese dell'aggiudicatario. Manca il certificato di agibilità. L'immobile, allo stato, risulta occupato dal comproprietario. I beni posti in vendita sono stati stimati dal predetto esperto in euro 72.000,000 (settantaduemila/00).

- b) quota intera della piena proprietà di un'unità immobiliare, sita in S. Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Variante, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 46, particella 503, sub 2, cat. C/3, classe 1, consistenza 330 mq., superficie catastale 351 mq., rendita euro 937,37;
- c) quota intera della piena proprietà di un'unità immobiliare, sita in S. Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Variante, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 46, particella 503, sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 167 mq., di cui 12 mq. scoperte, rendita euro 537,12;
- d) quota intera della piena proprietà di un'unità immobiliare, sita in S. Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Variante, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 46, particella 503, sub 4, in corso di costruzione.

Dall'elaborato peritale in atti, sopra richiamato, nel quale nel quale il lotto del quale fanno parte i beni posti in vendita alle lettere b), c), d) che precedono è identificato come <<lotto 2>>, si evince che i cespiti che lo formano rappresentano, rispettivamente, il piano terra (sub a) e il primo piano (sub b - sub c) di un unico fabbricato.

Il locale al piano terra è composto da un ambiente destinato a deposito-ripostiglio e da un altro destinato a w.c., con annesso deposito. La superficie interna complessiva è di 330 mq.; il cespite versa in uno stato mediocre di conservazione. Al primo piano si trova un appartamento di 6,5 vani, costituiti da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, due w.c. ed un ripostiglio. La superficie interna complessiva è di 125,18 mq.; il cespite versa in uno stato mediocre di conservazione. Al primo piano si trova anche un bene in corso di costruzione, con dimensioni e forma speculare all'immobile ubicato sullo stesso piano, prima descritto. La superficie interna complessiva è di 125,18 mq.; il cespite versa in uno stato mediocre di conservazione. I beni posti in vendita alle lettere b), c), d) che precedono sono delimitati da una corte comune ai tre cespiti, classificata come bene non censibile, di 640 mq.

I beni in questione risultano eretti in virtù di provvedimento asseverativo. Manca l'attestato di prestazione energetica, che andrà redatto, ove occorrente, prima dell'aggiudicazione definitiva, a cura e spese dell'aggiudicatario. Manca il certificato di agibilità. L'immobile, allo stato, risulta occupato dai congiunti dell'esecutato deceduto. I beni posti in

vendita sono stati stimati dal predetto esperto in complessivi euro 318.000,00 (trecentodiciottomila/00).

Tutti i predetti immobili, meglio descritti nella relazione di stima innanzi menzionata, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni -, vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 - 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie 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, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari.

#### - CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di euro 52.060,00 (cinquantaduemilasestanta/00), oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 39.044,81 (trentanovemilaquarantaquattro/81), 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 20 Novembre 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 della procedura, 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 minorenni, 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 il numero della procedura cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione del prezzo che si intende offrire: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al suindicato prezzo base, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 39.044,81 (trentanovemilaquarantaquattro/81), 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 e di 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 "Giudizio R.G. n. 3490/2011 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 "Giudizio R.G. n. 3490/2011 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 1.500,00 (millecinquecento/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 versar 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;
- 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 le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole 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 negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, non acquisita alla procedura, 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 Custode giudiziario nominato dal G.E. (Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.A.), tel. 0824/778599, pec.: [info@pec.ivgnapolispa.it](mailto:info@pec.ivgnapolispa.it);**

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 San Bartolomeo in Galdo (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.

**Il Professionista delegato  
avv. Leopoldo Papa**