



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: **R.G. Esecuzioni Civili – n. 26/2018**  
**Giudice dott.ssa A. CUBELLI**

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 6 agosto 2015 n. 132)

La sottoscritta Avvocato Vincenza Stefanucci, con studio in Benevento alla Via Mellusi n. 7, 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 **13/02/2025 alle ore 18.00** presso il proprio studio, si svolgerà la **quarta vendita senza incanto**, in un unico lotto, del bene immobile, come di seguito descritto, 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.
- che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **12/02/2025 entro le ore 18.00**, presso il sopra citato studio.

### **DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

#### **UNICO LOTTO**

**Intera proprietà di abitazione sito in Montesarchio (Bn) alla Via Napoli n. 55 - 82016.**

**L'immobile è stato diviso in**

#### **Corpo A:**

- Abitazione di tipo civile A/2 – Stato di possesso: occupato.

#### **Corpo B:**

- Magazzini e locali di Deposito C/2 – Stato di possesso: occupato.

L'immobile si compone di due piani fuori terra con copertura a falde.

Il bene è ubicato in zona di espansione del Comune di Montesarchio (BN), lungo Via Napoli, n. 55, fronteggiante la SS Appia n. 7, che collega Caserta con Benevento, caratterizzata da fabbricati ai margini dell'arteria stradale, zona residenziale con traffico locale e parcheggi sufficienti. La zona è semicentrale in area pianeggiante della Valle Caudina.

L'abitazione di tipo civile (A/2) di cui al Punto A della CTU a firma dell'Ing. Patrizia Lanni, si compone di un piano terra costituito da un ingresso-soggiorno e cucina, lavanderia e ripostiglio, con accesso dall'esterno su corte esclusiva. Tramite scale interna si accede al primo piano, ove è situata la zona notte su un lungo corridoio centrale si affacciano le tre camere da letto ed un bagno. Vi è un balcone che affaccia sulla corte esclusiva di ingresso dell'immobile.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

I Magazzini e locali di deposito (C2), di cui al Punto B della CTU a firma dell'Ing. Patrizia Lanni, si compongono di un locale ad uso deposito attrezzi, con corte esclusiva, con porzione di giardino ben curato con piante ornamentali, aiuole ben tenute e prato curato. Vi è una zona carrabile pavimentata, ad uso, tra l'altro, di parcheggio auto. L'unità di cui al Punto B si compone di unico corpo con doppio accesso.

**Importanti centri limitrofi di attrazione paesaggistica e storica:** vi è a pochi Km il parco regionale del Taburno – Camposauro, un'area naturale protetta della Campania istituita a partire dal 1993. Vi sono in zona limitrofa architetture religiose quali: Abbazia di San Nicola, (sec. XII/XIII), Chiesa e Convento di Santa Maria delle Grazie

**Identificazione catastale:**

#### **Corpo A:**

**Abitazione di tipo civile (A2) sita in Via Napoli n. 55, NCEU foglio 30 particella 404 subalterno 10, civile abitazione sita in Comune di Montesarchio alla Via Napoli n. 55, piano T – 1 – 2, categoria A/2, cl. 1, 7 vani, superficie complessiva circa 208, rendita euro 433,82.**

L'unità immobiliare è parte del cassone della particella 404 e si sviluppa da terra a cielo. Nella perizia di stima è stato segnalato che non sono state eseguite le volture catastali per il consolidamento della nuda proprietà.

#### **Corpo B:**

**Magazzini e locali di Deposito (C2) sito in Via Napoli n. 55, Comune di Montesarchio (Bn), NCEU foglio 30 particella 913, piano T -1-2, categoria C/2, classe 2, consistenza 60, superficie 144, rendita € 127,05.**

Nella perizia di stima è stato segnalato che non sono state eseguite le volture catastali per il consolidamento della nuda proprietà.

**Conformità catastale:** si rappresentano irregolarità catastali (cfr perizie di stima)

**Stato occupazionale dell'immobile:** l'unità immobiliare risulta occupata.

**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 47/1985.**

<p style="text-align: center;"><b>Prezzo base d'asta euro 63.383,11</b> <b>Offerta minima: euro 47.537,33 (pari al 75% del prezzo base)</b> <b>Deposito cauzione 10% del prezzo offerto</b> <b>Deposito spese 20% del prezzo offerto</b> <b>In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.000,00</b></p>
---

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si ribadisce che l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato 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, 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**

#### **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 gli immobili 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);
- ✓ 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 dell'immobile;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ il termine, **non superiore a 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 delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Benevento Proc. esecutiva n. 26/2018", 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 al "Tribunale di Benevento Proc. esecutiva n. 26/2018", 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 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.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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 l'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 non 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 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.**

**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 indicata;
- 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.

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

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo del prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul 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 alla cauzione). Invece qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per 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 ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente 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 del 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., 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, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, di interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità indicate. In caso di mancato deposito del prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II. 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 del 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. Tutte le somme che dovessero residuare dal deposito spese, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E., saranno restituite all'aggiudicatario.**

### **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.

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

La vendita dell'immobile predetto, meglio descritto 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 il bene si trova, 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 del bene e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro 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. 192/2005 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.**

## **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 (quarantacinque) 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 Portale delle Vendite Pubbliche, sul quindicinale Rivista delle aste giudiziarie edizione nazionale, attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE e a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione 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 sito in Benevento, al Viale Mellusi n. 7.

Il G.E. ha nominato **Custode giudiziario l'Avvocato Federica Caturano (tel. 3733417452)**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione dell'immobile.

**Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di Legge.**

Per info e la consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, consultare i siti [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Benevento, 02/12/2024

**Il professionista delegato  
Avvocato Vincenza Stefanucci**