



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 11/2021 R.G.E.
Giudice Dott. Vincenzo Landolfi

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 **Dott.ssa Antonella Orsino**, commercialista, con studio in Cusano Mutri (BN) alla Via San Giuseppe n. 19, 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 **14 marzo 2025 alle ore 11:30**, presso lo studio del consulente Emanuele Zeoli, sito in Benevento alla Via Torre della Catena n.12, si svolgerà la **vendita senza incanto, in IV asta, con prezzo ulteriormente ridotto del 15%**, 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 **13 marzo 2025 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori con corte esterna esclusiva sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo, n. 30 ed un lotto di terreno di natura rurale.

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, oltre sottotetto tecnico ed è composto da ingresso-salotto, sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Dalla corte esterna, pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di cls, a mezzo di vano accessibile solo con scala a pioli, posto sul versante sud, si accede al sottotetto, che si presenta al rustico e composto dai 4 ampi vani formati dalla intersezione delle murature.

Sul versante Ovest del fabbricato, nella parte di corte ricompresa tra la parete esterna dell'immobile ed il muro di contenimento della scarpata risulta realizzata una tettoia con struttura in metallo. Al momento del sopralluogo effettuato dal C.T.U., il fabbricato si presentava con opere edili in corso per attività di efficientamento energetico con la posa di materiale isolante sul perimetro esterno delle murature.

Il piano sottotetto si presenta al rustico privo di ogni tipo di finitura e/o impianto.

L'area esterna al fabbricato, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, è protetta da cancello in metallo ad apertura meccanizzata. La Corte perimetrale è pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di calcestruzzo.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Non sono stati prodotti i certificati di conformità. L'immobile risulta dotato di termo camino.

Il fabbricato non risulta dotato di attestato energetico.

Superficie commerciale: mq.165,40

Identificazione catastale: C.F. Foglio 38, Particella 510, Contrada Valleluogo n.30, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale: 164 m², totale escluse aree scoperte: 140 m², Rendita € 278,89.

Confini: nord con Strada Comunale località Valleluogo ricadente sulle p.lle 355 e 517 del foglio 26; est con Strada Comunale località Valleluogo, ricadente sulle p.lle 517 e 327 del foglio 26; sud con la p.la 41; ovest con Strada Comunale località Valleluogo ricadente sulla p.la 355.

Il terreno agricolo pertinenziale ed annesso al fabbricato, è di natura rurale si presenta con un andamento semi collinare ed è piantumato in parte ad uliveto, con qualche pianta da frutto sparsa ed in parte occupato da essenze spontanee.

Identificazione catastale: C.T. Foglio 38, p.la 325, Qualità: Seminativo, Classe 4, superficie mq. 2.920, Rendita: R.D.€ 4,52 - R.A.€ 8,29.

Confini: nord: Mappale 510; est: Mappale 327; sud: Mappale 41 e a ovest: Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355 e mappale 327 del foglio 26.

Stato Occupazionale degli immobili: occupati dall'esecutato senza titolo opponibile alla procedura.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato antecedentemente l'anno 1967 (Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967) e l'impianto originario risultava presente e danneggiato dal sisma del 1962. E' stato successivamente oggetto di intervento con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 22/08/1983, Registro Costruzioni N. 2388, prat. 105/1983, inerente gli interventi di " Ampliamento di un Fabbricato Rurale";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 23/09/1983, Registro Costruzioni N. 2413, prat. 103/1983, inerente " Ricostruzione Fabbricato Rurale";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 08/02/1990, Registro Costruzioni N. 5467, prat. 103/1983 inerente" Ampliamento di un Fabbricato Rurale e Costruzione di Muro Rivestimento".
- Pratica Cila -Superbonus prot. n 19293 del 25/07/2022 pratica CILAS n. 46/2022, inerente opere di isolamento termico a cappotto pareti verticali e orizzontali, coibentazione copertura, sostituzione impianto di climatizzazione invernale\estivo, sostituzione infissi, impianti fotovoltaici, ricarica elettrica e sistema di accumulo. In detta pratica non risultano allegati grafici progettuali.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna consistente nella demolizione della partizione prevista tra ingresso-corridoio e pranzo, realizzando un unico ambiente ingresso-soggiorno e un locale ripostiglio in adiacenza alla zona notte; la originaria cucina è stata trasformata in pranzo nel mentre la cucina è stata realizzata nel locale previsto come ripostiglio, aprendo una porta di comunicazione con il vano pranzo attuale e chiudendo quella prevista che dall'originario corridoio accedeva al ripostiglio;
- Variazione dei prospetti con eliminazione di una finestra e realizzazione del vano di accesso al sottotetto sul versante sud; mentre sulla facciata che dà a nord lieve modifica della posizione e dimensione di altro vano finestra;
- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;
- Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa.

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Per quanto all'ampliamento rilevato (tettoia metallica) si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, in complessivi € 3.000,00;
- Per quanto alle variazioni interne, variazioni dei prospetti etc. si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale in complessivi € 7.000,00;

Totale costi: € 10.000,00 ca. (contemplati nelle decurtazioni dal valore si stima).

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.

Conformità catastale:

I beni risultano correttamente inserito in mappa e correttamente identificati catastalmente ma sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;
- mancata rappresentazione del piano sottotetto.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di regolarizzazione catastale quantificabili in complessivi € 500,00.

Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. dal prezzo di stima del fabbricato valutato € 165.400,00 ha apportato le seguenti decurtazioni:

- riduzione prezzo per mancata conformità' urbanistica € 10.000,00;
- riduzione prezzo per mancata conformità catastale € 500,00;
- riduzione prezzo per vizi etc. – Interventi ripristino bagno € 1.500,00.

Il valore del terreno di € 5.840,00 non ha subito deprezzamenti.

Prezzo di stima € 159.240,00

Prezzo base d'asta euro 76.137,00

Offerta minima € 57.103,00 (pari al 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'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;
- 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 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 a "Procedura n.11/2021 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.11/2021 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

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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà confiscata e acquisita dalla procedura, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

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, 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, 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 e 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, www.canaleaste.it e 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 consulente Emanuele Zeoli, sito in Benevento alla Via Torre della Catena n.12.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Antonella Maria Tea Orsino, con studio in Cusano Mutri (BN), tel. 0824 907081 - cell. 338 2465096** 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. 0824/907081 - 041275.

Benevento, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato
Dott.ssa Antonella Orsino

