



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. VINCENZO LANDOLFI

RG.ES.I. N. 55/2012 (CUI È RIUNITA LA PROC. N. 230/2017 RG.ES.I)

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 - 570 - 576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute  
con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015, n. 132)

Il sottoscritto Avv. Ettore Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30, Benevento, in esecuzione dell'ordinanza resa dal G.E. 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 **11.04.2025, alle ore 16:30**, presso lo Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - 82100 Benevento, si svolgerà la vendita senza incanto, in settima asta, con riduzione del 25% del prezzo base rispetto all'ultimo tentativo di vendita, 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 **10.04.2025, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato Studio.

#### LOTTO UNICO

**Intera proprietà di edificio residenziale** sito in Via Ferrara (Loc. Torrepalazzo) 82030 - Torrecuso (Bn). L'immobile è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e indipendenti che si sviluppano su un'unica corte comune. Uno dei corpi di fabbrica si estende su due livelli, l'altro su tre. Il primo è composto da un'unità abitativa con annessa veranda, sita al piano terra (sub 8), da una seconda unità abitativa sita al piano primo (sub 11) e da una terza unità mansardata (sub 9) sita al piano secondo; le unità sono collegate tra loro da un blocco scala comune. Il corpo di fabbrica che si estende su due livelli è costituito da una serie di vani al piano terra destinati a deposito e garage e appartenenti al sub 10, unità abitativa sita al piano primo, alla quale si accede percorrendo una scala esterna.

#### Identificazione e rendita catastale degli immobili:

- f. 12, p.lla 96, sub 8, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, superficie 197 mq., rendita € 361,52;
- f. 12, p.lla 96 sub 11, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, superficie 191 mq., rendita € 402,84;
- f. 12, p.lla 96, sub 9, cat. A/2, classe 4, cons. 5 vani, superficie 127 mq., rendita € 309,87;
- f. 12, p.lla 96, sub 10, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, superficie 180 mq., rendita € 464,81;
- f. 12, p.lla 96, sub 12 e 13, cat. agricolo; l'immobile è riportato al catasto come edificio in corso di costruzione.

**Conformità catastale:** sussiste la conformità catastale per i beni identificati al f. 12, p.lla 96, sub 8, 9, 10 e 11, ma non per i sub 12 e 13 (che di fatto consistono in un'area adibita a giardino - cfr. perizia integrativa).

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** il corpo di fabbrica esteso su tre livelli è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 27 del 1981. In data 30.04.1986, con l'aggiunta del corpo di fabbrica distribuito su due livelli, è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L. 47/1985, per l'intero fabbricato.

**Conformità edilizia:** assente.

Dichiarazione di abitabilità/agibilità: dalla perizia di stima nulla si evince circa la dichiarazione di abitabilità degli immobili.

**Attestazione prestazione energetica:** presente.

**Oneri condominiali scaduti:** no.

**Stato occupazionale degli immobili:** occupati i sub 8, 9, 10 e 11; liberi i sub 12 e 13.

**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 n. 47/85.**

#### Determinazione del prezzo di stima:

il C.T.U. per la stima dei beni ha considerato il criterio di stima sintetico comparativa - metodo del confronto, l'andamento negativo del mercato immobiliare ed ha applicato il valore minimo riferito alle valutazioni delle Agenzie immobiliari e/o dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

**PREZZO BASE D'ASTA: € 146.382,75**

**OFFERTA MINIMA: € 109.787,10 (pari al 75% del prezzo base)**

**DEPOSITO CAUZIONE: 10%; DEPOSITO SPESE: 20% del prezzo offerto**

**in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: rilanci min. € 5.000,00**

#### 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 d'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.

**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 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 generale o speciale, 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. c.p.c.), 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 s'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 alla **"PROC. ES. IMM. N. 55/2012 RG.ES.I. 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 alla **"PROC. ES. IMM. N. 55/2012 RG.ES.I. 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**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa 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 una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al Giudice per le sue determinazioni, e non sono 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, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene sarà 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 il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Nella vendita non saranno 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. Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 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. e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**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.

**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 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 su un 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 al deposito cauzionale). 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, può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto della presente vendita ed in quest'ultima ipotesi, (ex art. 585, terzo co. c.p.c.), lo stesso, contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso possano essere indicati 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.**

**Il 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 sarà 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 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 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.** 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, co. 59, della L. n. 662 del 23.12.1996, 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 D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.Lgs. n. 192/05 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. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it). La pubblicazione sarà altresì eseguita, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), unitamente alla perizia di stima e alla 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 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), sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale, a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio **Gestionale Aste (es.: casa.it - immobiliare.it subito.it - idealista.com - bakeka.it e-bay annunci - secondamano.it)** 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 sito in Benevento - 82100, alla Via Filippo Maria Guidi n. 30. Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario degli immobili il Dott. Manlio Marotti**, tel. - fax: 0824.314705 - mail: [studiomarotti@gmail.com](mailto:studiomarotti@gmail.com); pec: [manlio.marotti@pec.commercialisti.it](mailto:manlio.marotti@pec.commercialisti.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per eventuali informazioni, per la consultazione dell'ordinanza di nomina, dell'elaborato peritale e per la visione degli immobili, mediante prenotazione dal sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 29.01.2025.

Il professionista delegato  
Avv. Ettore Pastore