



**TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 80/2017**

Il sottoscritto **dott. Gianfranco Pisaniello**, con studio in Benevento al Viale Atlantici n.65, nella qualità di professionista delegato, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal **Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento**, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

**AVVISA**

- che il giorno **29 maggio 2024, alle ore 16:00**, presso il sopra citato studio del sottoscritto professionista delegato, si svolgerà la **vendita senza incanto in 5° asta**, in **UNICO LOTTO**, come di seguito descritto, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate, nonché, si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'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 **28 maggio 2024, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di **immobili destinati ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito con area pertinenziale esterna ed un appezzamento di terreno agricolo**, il tutto sito nel **Comune di San Marco dei Cavoti (BN)** come di seguito descritto:

- **Fabbricato per funzioni produttive**, dislocato tra piano terra e primo, composto da: stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi. Totale superficie equivalente mq. 773. Realizzato con struttura in c.a in opera, e parte in muratura poggiante su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in muratura e blocchi di cls e parte in c.a in opera, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata, il tutto riportato in catasto fabbricati, al foglio 29, p.lla 376, categoria D/10;
- **Fabbricato per funzioni produttive**, dislocato al piano terra composto da ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, con una superficie equivalente di mq. 562. Il manufatto è realizzato con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue,

chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale, riportato in catasto fabbricati e censito con *al foglio 29 della p.lla 423*;

- **Terreno di natura agricola** qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al *foglio 26 p.lla 442* discosto circa 300 metri dai due fabbricati, sempre ubicato alla contrada Pennacchione.

## DATI CATASTALI

Le suindicate unità immobiliari sono riportate nel:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco dei Cavoti (BN), identificati al N.C.E.U.:

- *Foglio 29, p.lla 376, categoria D/10, r.c. € 2.940,00;*
- *Foglio 29, p.lla 423, categoria D/10, r.c. € 1.276,00;*

Catasto Terreni del Comune di San Marco dei Cavoti (BN), identificati al N.C.E.U.:

- *Foglio 26, p.lla 442, qualità sem., classe 2, superficie catastale ha 01 a 33 ca 20, reddito dom.: € 37,84, reddito agrario: € 51,59;*

## REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Gli immobili di cui trattasi, compreso il terreno, sono situati fuori dal perimetro urbano del comune di San Marco dei Cavoti, e la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul **fabbricato identificato al fg. 29 p.lla 376**, diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio;
- sul **fabbricato identificato al fg. 29 p.lla 423**, ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio.

Le spese per il ripristino delle difformità riscontrate sono state decurtate dal valore della stima finale.

## STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti, gli immobili, del citato LOTTO UNICO, sono *liberi*.

## CONFINI

*I due fabbricati confinano:* a NORD con la p.lla 382 c.f.; a EST con la p.lla 371 c.t.; a SUD con la p.lla 371 c.t.; a OVEST con le p.lle 255, 253 e 326.

*Il Terreno confina:* a NORD con la p.lla 443 e 210 c.t.; a EST con la strada vicinale Tumolecce; a SUD con la strada pubblica; a OVEST con la strada vicinale Marzullo.

**Prezzo Lotto Unico: Euro 112.039,92**

(Euro centododicimilazerotrentanove/92)

**Offerta minima di acquisto Euro 84.029,94**

(Euro ottantaquattromilazeroventinove/94)

**Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci minimi euro 2.000,00**

*Il prezzo così indicato tiene conto dei costi per le sanatorie.*

### **CONDIZIONI DI 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 sito in Benevento al Viale degli Atlantici n°65 (tel. 0824.351273), 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.

All'esterno della busta chiusa, sulla quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita, saranno annotati a cura del sottoscritto professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo 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), ed 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 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, in corso di validità, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- la data della vendita e la procedura cui essa si riferisce;
- il lotto o i lotti per i quali è presentata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto. 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;
- 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 al "Tribunale di Benevento - Proc. Esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile, intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 20% del prezzo offerto,

a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

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

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato munito di procura speciale nonché da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. In quest'ultimo caso, l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Le buste saranno aperte alla data fissata 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 stabilita per la vendita 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 siano state presentate istanze di assegnazione. In caso di presenza di altre offerte, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Nel caso di più offerte valide, (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a una gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nell'intervallo di tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione nonché, di tempi di saldo prezzo); nel caso in cui le offerte risultassero tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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 dall'aggiudicazione per il pagamento del residuo del prezzo offerto;

**L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:**

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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.

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di 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 finanziamento, 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 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., con causale deposito prezzo, 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, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero importo saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

L'aggiudicatario ha, inoltre, l'obbligo di pagare le spese previste per la registrazione, la trascrizione 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. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. Le suddette somme dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il medesimo professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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.

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti e 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 e 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento degli immobili.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o 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, nonché 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 58, della Legge 23/12/1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario.

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

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul **Portale delle vendite pubbliche**, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci srl, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte:

- sul sito internet **www.asteannunci.it** unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiti.

L'avviso di vendita sarà, inoltre, pubblicato sui siti internet **www.asteavvisi.it**, **www.tribunale.benevento.it**, **www.canaleaste.it** e **www.rivistastegiudiziarie.it** sul quindicinale "**Rivista delle Aste Giudiziarie**" Edizione Nazionale e attraverso i servizi di **Postal Target** e di geo-localizzazione **GPS ASTE**.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, sito in Benevento al Viale degli Atlantici n° 65 (tel. 0824.1987876).

**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. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.**

Il G.E. ha nominato custode estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista **dott. Gianfranco Pisaniello con studio in Benevento al Viale Atlantici n.65, recapiti telefonici: 0824.1987876**, al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili.

*Benevento, lì 27 Febbraio 2024*

Il professionista delegato  
**Dott. Gianfranco Pisaniello**