



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili n. 122/2017

Giudice Dott.ssa Vincenzina Andricciola

### 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)

Il sottoscritto Avv. Ettore Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - 82100 Benevento, in esecuzione dell'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

#### RENDE NOTO

che il giorno **28.06.2024, alle ore 18.30**, presso lo Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - 82100 Benevento, si svolgerà in terza asta, con prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  rispetto al precedente, la vendita senza incanto del bene immobile, in un unico lotto, come di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata; che saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate, che 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 **27.06.2024, entro le ore 12.00**, presso il sopra citato studio.

#### LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento ad uso residenziale di tipo economico, con pertinenziali cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in area condominiale non recintata, situato al quarto piano di un complesso residenziale costruito nel 1960, sito in Benevento, Via Silvio Pellico n. 1, in prossimità di Via Napoli (Rione Libertà); l'unità immobiliare è composta da 6,5 vani catastali così suddivisi: ingresso e disimpegno, dai quali si accede ad un ampio ambiente soggiorno/cucina ricavato dall'accorpamento di due vani, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo e versa in discrete condizioni di conservazione.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 95, p.lla 264, sub 8, piano 4°, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita catastale € 755,32.

**Conformità catastale:** dalla perizia di stima depositata agli atti della procedura non risulta la conformità catastale, in quanto la distribuzione attuale dei vani non corrisponde alla planimetria catastale; tale irregolarità è sanabile mediante aggiornamento catastale le cui spese sono state decurtate dal prezzo di stima.

**Conformità edilizia:** dalla perizia di stima depositata agli atti della procedura non risulta la conformità edilizia in virtù della diversa distribuzione interna per avvenuta trasformazione di un balcone finestra in finestra; tale irregolarità è sanabile mediante deposito di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio o ripristino dello stato di fatto. (Nota: dalla perizia in atti risulta inoltre che << non esistono grafici e pratiche del progetto originario presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Benevento, ma ad eccezione delle modifiche alla distribuzione interna il bene risulta conforme >>. Pratiche edilizie: dalla perizia di stima in atti risulta che << non sono stati recuperati elaborati grafici progettuali presso gli uffici Iacp per assenza negli archivi >>. Nulla si evince in ordine alla certificazione di abitabilità.

**Attestazione di Prestazione Energetica:** non presente.

**Oneri di gestione condominiale:** vi sono spese condominiali rimaste insolute; l'aggiudicatario è tenuto, ex art. 63, disp. att. c.c., al pagamento delle spese condominiali ordinarie afferenti l'anno in corso e l'anno precedente non corrisposte dal debitore.

**Gli aggiudicatari potranno, 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 della legge 47/1985.**

**Stato occupazionale degli immobili:** l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è occupata dai debitori.

**Determinazione dei prezzi di stima:** il C.T.U. per la stima dei beni ha considerato il criterio sintetico comparativo semplificato, che paragona il bene oggetto di stima ad altri comparabili che hanno medesime caratteristiche e che sono stati oggetto di compravendite negli ultimi tempi. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i dati scaturiti dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano in zona.

**Prezzo base d'asta € 48.093,75;**

**offerta minima: € 36.070,30 (pari al 75% del prezzo base);**

**deposito cauzione 10% del prezzo offerto e deposito spese 20% del prezzo offerto;**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. di € 1.000,00**

#### 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, alla Via Filippo Maria Guidi n. 30, **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**

### **Nell'offerta bisognerà indicare:**

cognome, nome, 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 all'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 minorenni, 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);

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;

data della vendita e procedura cui si riferisce;

dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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;

espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;

indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

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;

fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

**assegno circolare** non trasferibile intestato alla **"PROC. ES. N. 122/2017 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. N. 122/2017 RG.ES.I. TRIB. BN."**, relativo al deposito spese pari al **20% del prezzo offerto**;

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).

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara. L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di 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 sarà definitiva a nome del procuratore.

### **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. 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 c.p.c.);
- 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 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 prezzo 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 Giudice, 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, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. 1, ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. 2. 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, inoltre, nel caso in cui il deposito eseguito al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto risulti insufficiente a coprire tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (presuntivamente calcolate e comprensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio. 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 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 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 e potrebbe incontrare delle difficoltà 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 D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e 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](http://casa.it) - [immobiliare.it](http://immobiliare.it) [subito.it](http://subito.it) - [idealista.com](http://idealista.com) - [bakeka.it](http://bakeka.it) e [bayannunci.com](http://bayannunci.com) - [secondamano.it](http://secondamano.it)), assicurando altresì il servizio di geolocalizzazione 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 Via Filippo Maria Guidi n. 30 - 82100 Benevento. **Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Avv. Gianrocco Rossetti**, con Studio al Viale Mellusi, n. 152 - 82100 Benevento (e-mail: [gianroccorossetti@gmail.it](mailto:gianroccorossetti@gmail.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi, mediante prenotazione dal Portale del Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), per la visione dell'immobile. Se in seguito all'aggiudicazione i beni saranno ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal 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 0824.316261.

Benevento, 18.04.2024

Il professionista delegato  
Avv. Ettore Pastore