

Avv. Paola Soriano
Professionista Delegato
P.zza Guerrazzi, 4 – Benevento
Tel. 082424718 – cell. 3284912065

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 236/2013 R.G.E.

Il sottoscritto **avv. Paola Soriano**, con studio in Benevento (BN) alla p.zza Guerrazzi, 4 (Associazione Professionale Del Basso De Caro), tel. 0824.24718 – 328.4912065 – fax 0824.43292, **delegato**, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, dott.ssa Antonietta Cubelli, **alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 236/2013**, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

-Che il giorno **20 marzo 2026, alle ore 17,00** presso il sopra citato studio, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

Dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà terreno e fabbricati siti in Pago Veiano (BN), c.da Torreloggia, identificati in catasto al foglio 12, p.lla 532 (il terreno) e foglio 12, p.lle 533 e 534 sub 2 e sub 3 (i fabbricati ivi costruiti).

Prezzo base del lotto Quattro - ridotto del 25% rispetto alla vendita precedente - euro 37.375,50 (trentasettemilatrecentosettantacinque/50)

Offerta Minima euro 28.031,63 (ventottomilatrentuno/63) (pari al 75% del prezzo base)

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto

Deposito spese 20% del prezzo offerto

In particolare il lotto quattro è così costituito:

Piena proprietà terreno agricolo, censito al N.C.T. al foglio 12, p.lla 532, ubicato in Pago Veiano, c.da Torreloggia, di superficie pari a mq 23.026,00, destinato ad uliveto, vigneto e bosco; sul terreno, confinante con la strada comunale, insistono, oltre ai tre fabbricati indicati, baracche e vecchie costruzioni precarie in tufo e pietra da demolire, tutte dettagliatamente indicate e descritte nella relazione di stima a pag. 9 e ss.

Tenuto conto dei costi di demolizione (pari ad euro 6.038,40) e valutando il terreno ad euro 1,70/mq, il valore stimato del terreno trasformato è pari ad euro 33.105,80.

Piena proprietà fabbricato sito in Pago Veiano, c.da Torreloggia, 110, censito al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 533, cat. A/3, classe 1, vani 6,5, rendita 352,48; il fabbricato, costruito all'interno della p.lla 532, fg. 12, ha una superficie totale utile di mq. 119,62, distribuita tra piano terra e primo, e balconi pari a mq 13,12.

Avv. Paola Soriano
Professionista Delegato
P.zza Guerrazzi, 4 – Benevento
Tel. 082424718 – cell. 3284912065

Regolarità Urbanistica: le opere sono state autorizzate con regolare Licenza Edilizia e provviste di autorizzazione di abitabilità; non sussistono difformità edilizie e vi è corrispondenza con la planimetria catastale. Valore stimato euro 92.175,00 (ovvero 750,00/mq x 122,90 mq).

Piena proprietà fabbricato sito in Pago Veiano, c.da Terraloggia s.n.c., in corso di costruzione sulla p.lla 532, fg. 12, identificato catastalmente dal foglio 12, particella 534 sub 2; l'immobile è in fase di completamento e non è abitabile (mancano opere di finitura e gli impianti sono esistenti ma non ancora funzionanti); la superficie utile è pari a mq. 91,20, con box auto di mq. 22,50, loggia di mq. 6,70, terrazzo di mq 31,75. E' stato realizzato con il contributo della legge 219/81. Per il completamento è stato stimato un importo di euro 25.000,00

Regolarità urbanistica: Sussistono difformità edilizie tra i lavori realizzati e quelli autorizzati, consistenti in una diversa disposizione delle partizioni interne; pertanto sarà necessario presentare una variante in sanatoria il cui costo è stato stimato, nella relativa perizia al cui contenuto si fa espresso rinvio, in euro 4.416,00.

Valore stimato del fabbricato: euro 127.716,00 (1.200/mq x 106,43 mq); opere da eseguire per il completamento: euro 25.000,00; costi per la sanatoria euro 4.416,00.

Valore finale stimato: euro 98.300,00

Piena proprietà fabbricato, identificato in catasto dal foglio 12 particella 534 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 123, rendita 190,57, adibito a stalla e realizzato con il contributo della legge 219/81.

Regolarità urbanistica: vi è conformità tra le opere realizzate e quelle autorizzate.

Valore stimato euro 450,00/mq x 122,46 = euro 55.107,00

Destinazione urbanistica: tutti i beni posti in vendita ed individuati dai singoli lotti, ubicati in Pago Veiano, c.da Terraloggia, ricadono in zona E - zona Agricola Semplice del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pago Veiano e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

Stato di possesso degli immobili: tutti i beni posti in vendita sono occupati dagli esecutati e possono essere liberati in qualsiasi momento, su ordine del Giudice, poiché non vi è titolo opponibile alla procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Ognuno, tranne il debitore, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale, può partecipare alla vendita senza incanto ed è ammesso a fare un'offerta per l'acquisto di uno o più lotti posti in vendita.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare, ex artt. 579 e 583 c.p.c.;

Per ciascun lotto occorre presentare, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19 marzo 2026** presso lo **studio legale dell'avv. Paola Soriano** (associazione professionale Del Basso De Caro), sito in Benevento alla p.zza Guerrazzi, 4 (tel. 0824.24718 – fax 0824.43292), in busta chiusa

A) **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo, datata e sottoscritta, corredata da:

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

Paola Soriano

- certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal 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 e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);

-autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di soggetto incapace o minorenne;

- procura speciale (nel caso si partecipi a mezzo procuratore speciale)

- 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 della Comunità Europea).

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

B)cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Benevento – procedura esecutiva nr. 236/2013"*. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

C)deposito in conto spese per la futura vendita per un importo pari al 20% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Benevento – procedura esecutiva nr. 236/2013"*.

L'offerta deve contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugati, il regime patrimoniale, del soggetto cui andrà intestato l'immobile

-i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

-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 offerto che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita**, a pena di esclusione;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione

- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;

- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali;

Paola Soriano

-la dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, si dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura) manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- 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.

L'offerta, con tutta la necessaria documentazione, deve essere depositata, **in busta chiusa**, nel luogo e nel termine innanzi indicati, a pena di esclusione; **all'esterno della busta il professionista delegato o suo delegato dovrà annotare tutti i dati necessari ai sensi dell'art. 571, quarto comma, c.p.c. ovvero: le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita.**

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti presso lo studio del professionista delegato.

Se vi sono **più offerte valide** il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta; nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il professionista delegato si riserva di esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. ovvero procederà all'aggiudicazione qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Saranno escluse le offerte che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni (120 giorni) dall'aggiudicazione.

L'offerta non è efficace e sarà esclusa

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle seguenti ipotesi:

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

- CONDIZIONI DI VENDITA

Paola Soriano

Tutti gli immobili predetti, **meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per richiamata e trascritta** (fatta eccezione per la particella n. 306, foglio 12, esclusa dalla presente vendita) vengono posti in vendita a corpo e non a misura, e saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni e azioni, nonché le servitù attive e passive. In particolare graveranno sull'acquirente-aggiudicatario tutti i vincoli ed oneri giuridici descritti analiticamente nella relazione di stima a pp. 20 e 21, alla quale si fa espresso rinvio.

L'aggiudicatario di ciascun lotto, **nel termine perentorio di giorni 120 dall'aggiudicazione**, dovrà versare sul conto corrente, acceso presso il Banco BPM S.p.A. sede di Benevento, C.so Garibaldi, intestato alla procedura esecutiva immobiliare nr. 236/13 e vincolato all'ordine del G.E. (il cui Iban sarà comunicato dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione), il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte.

Il tutto sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa, ex art. 587 primo comma c.p.c., e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c.

L'aggiudicatario, inoltre, **nel termine di cui sopra**, dovrà versare sullo stesso conto corrente intestato alla procedura, **l'eventuale conguaglio delle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (comprendente di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura ed onorari professionista delegato), poste a suo carico dal G.E.

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 impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura) manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Egli, 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, c. 6°, della legge 47/85.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione del decreto di trasferimento, per la voltura e per le cancellazioni delle formalità e pertanto dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente.

A carico dell'aggiudicatario è prevista anche la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio dell'avv. Paola Soriano, previo contatto telefonico (328.4912065).

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul sito internet www.asteanunci.it, sulla rivista aste giudiziarie, sul portale delle vendite pubbliche, unitamente alla copia dell'ordinanza e della relazione di stima nonché mediante affissione di manifesti murali nel Comune di Pago Veiano. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Paola Soriano

Avv. Paola Soriano
Professionista Delegato
P.zza Guerrazzi, 4 – Benevento
Tel. 082424718 – cell. 3284912065

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. 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 (BN) alla p.zza Guerrazzi, 4, sotto la propria responsabilità.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le informazioni inerenti la presente procedura di vendita, anche relative alle generalità di ciascun debitore, potranno essere richieste da ogni interessato direttamente al professionista delegato nominato anche custode giudiziario, avv. Paola Soriano (tel. 0824.24718–fax0824.43292–cell.328.4912065– indirizzo email paolasoriano@libero.it – pec: avvsorianopaola@puntopec.it).

Si precisa, infine, che gli interessati potranno visionare gli immobili previo contatto, anche telefonico, con il custode e professionista delegato, avv. Paola Soriano, al fine di concordare il giorno e l'ora della visita.

Benevento lì 16 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Paola Soriano

