TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudizio di divisione n. 804/2025 R.G.A.C.
nella procedura esecutiva immobiliare n. 85/2021 R.G. es.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Antonio Pascarella**, con studio in Sant'Agata de' Goti (BN) alla Via Nilde Iotti n° 22 (tel. e fax 0823/717047 - indirizzo di posta elettronica certificata: avv.antoniopascarella@pec.it), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito del giudizio di divisione in epigrafe indicato con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott.ssa V. Andricciola, in data 19.03.2026;
- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, Ing. Anna Lanzotti, depositata in data 05.01.2024 in seno alla procedura esecutiva immobiliare;
- visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

AVVISA

- che il giorno **27 Gennaio 2027**, alle ore **17:00**, innanzi a sé in Sant'Agata de' Goti (BN) alla Via Nilde Iotti n° 22, si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, della piena proprietà dei seguenti beni immobili, siti in Ceppaloni (BN) alla Via Catalani s.n.c.:

LOTTO UNICO:
fabbricato individuato in catasto fabbricati del Comune di Ceppaloni al Foglio 8, p.lla 272, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 175 mq, rendita euro 204,52. Dall'elaborato peritale in atti, sopra richiamato, - nel quale il bene posto in vendita è collocato nel <<lotto 1>> -, si evince che trattasi di un fabbricato unifamiliare con struttura in muratura di pietrame su due livelli costituito da un blocco principale destinato ad abitazione e da volumi pertinenziali ad un solo livello adiacenti. Di questi ultimi quello di maggiore consistenza, con destinazione deposito, è ubicato in adiacenza al prospetto sud del fabbricato, mentre gli altri tre volumi, destinati rispettivamente a cantina, deposito e forno, sono posizionati a ridosso del prospetto ovest. Il fabbricato principale è costituito al piano terra, di altezza pari a 2,.90 metri, da due vani con destinazione cucina (19,20 mq) e soggiorno (18.70), e al piano primo di altezza utile pari a 3,00 metri, a cui si accede da una scala centrale a due rampe, si trovano due camere da letto, di cui la prima di 21,90 mq e la seconda di 21,40 mq in corrispondenza del vano scala, ad una quota rialzata rispetto al piano primo è ubicato l'unico bagno a servizio dell'abitazione della superficie di 3,00 mq di altezza di circa 2,20 m. I solai sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con tegole marsigliesi con orditura in direzione est-ovest. L'accesso principale è ubicato sul prospetto est e, sullo stesso prospetto è presente al piano primo una balconata di 10,65 ml per una superficie complessiva di 12,25 mq. Esiste altresì un accesso secondario sul prospetto ovest cui si accede per il tramite di una scaletta esterna che porta al vano cucina e che supera il dislivello esistente tra prospetto anteriore e posteriore dovuto all'orografia del fondo caratterizzato da una pendenza in direzione est-ovest. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e scuretti; l'impianto di riscaldamento è costituito da un termocamino e termosifoni costituiti da elementi radianti in ghisa integrato da un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è di vecchia concezione. Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri, con evidenti tracce di umidità all'interno dei vari ambienti dovute sia a condensa che ad infiltrazioni. In particolare la situazione peggiore è quella delle pareti in corrispondenza del prospetto ovest. Lo stabile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento anche energetico e di adeguamento impiantistico. L'immobile non risulta pienamente conforme alle disposizioni normative vigenti in quanto i corpi accessori risultano privi di atti di assenso, così come evidenziato nei punti di seguito riportati: 1. Il manufatto su due livelli, costituente la parte sostanziale del fabbricato, è stato realizzato a seguito degli eventi sismici del 1962, e quindi in epoca antecedente al 01/09/1967, data della pubblicazione della Legge Ponte, per cui è ipotizzabile per esso la mancata necessità all'atto autorizzativo all'edificazione; 2. Relativamente ai fabbricati accessori, specificatamente il deposito, la cantina, ecc., di consistenza complessiva pari a 1,5 vani, considerando quanto comunicato dal Comune e quanto riscontrabile dalla visura storica catastale, è stato realizzato sicuramente in data successiva al 01/09/1967, per cui è da considerarsi privo di atto autorizzativo. L'esperto ha dichiarato la mancanza di conformità catastale, specificando che per la regolarizzazione della stessa occorre sostenere una spesa quantificata in euro 7.000,00, che sarà a carico dell'aggiudicatario, del quale si è già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di base d'asta del lotto.
Il predetto bene, costituente il lotto unico, allo stato, è occupato dall'esecutata.
Il bene è stato stimato dall'esperto complessivamente in euro 44.523,32.

INFORMAZIONI COMUNI AI BENI DEL LOTTO UNICO

Il predetto immobile, meglio descritto nella relazione di stima, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni -, viene posto in vendita, a corpo, nello

Firmato Da: ANTONIO PASCARELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25aae1d950a319a474769a3db59a5491

stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, le accessioni,le ragioni e le azioni, nonché le servitù attive e passive. 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, spesecondominiali 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie esistenti al momento della vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beniad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, anche sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, nonché del regime fiscale dell'esecutato.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di **euro 44.523,32** (**quarantaquattromilacinquecentoventitre/32**), **oltre imposte come per legge**. L'ammontare della cd. **offerta minima** è di **euro 33.392,49** (**trentatremilatrecentonovantadue/49**), inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.
Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art. 571 c.p.c., in Sant'Agata de' Goti (BN) alla Via Nilde Iotti n.22, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 26 Gennaio 2027**, necessariamente in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome delle procedure, né i beni per i quali è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Al suo interno dovrà essere posta l'offerta, in bollo da euro 16,00, che dovrà contenere:
1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi al Professionista delegato il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche), da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Unione Europea, occorre allegare documentazione idonea alla verifica della condizione di reciprocità; 2) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento; 3) la data della vendita ed il numero della procedura cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione del prezzo che si intende offrire: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra specificato, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro **33.392,49** (**trentatremilatrecentonovantadue/49**), salvi i poteri posti in capo al Professionista delegato dall'art. 572 c.p.c.; 6) il termine, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (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 Professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali; 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato degli immobili.
Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura; nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, essi dovranno dichiarare il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta e depositare il mandato ex art. 583 c.p.c.: in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
Alla domanda dovranno essere allegati, in ogni caso, una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Tribunale Benevento divisione endoesecutiva R.G. 804/2025 GIUD**

Firmato Da: ANTONIO PASCARELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25aae1d950a319a474769a3db59a5491

ORD.", di importo pari o superiore, a scelta dell'offerente, al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, successivo all'aggiudicazione, nonché assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Tribunale Benevento divisione endoesecutiva R.G. 804/2025 GIUD ORD.**", di importo pari al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.
Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso. **L'offerta presentata è irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata ed è pari o superiore al prezzo base d'asta, i beni andranno comunque aggiudicatiall'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base d'asta (purché di ammontare pari almeno al 75% dello stesso), il Professionista delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà aduna gara sulla base dell'offerta più alta e i beni saranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbiaofferto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Professionista delegato (tre minuti) vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, risulterà aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, risulterà aggiudicatario chi ha depositato l'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.
I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, tenuto conto che il rilancio minimo viene fissato nella misura di euro 1.700,00 (millesettecento/00).
In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, e di eventuali imposte, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o di quello, inferiore, indicato nell'offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tuttele somme versate.
Le operazioni - con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte ed eventualmente la gara fra gli offerenti - si terranno innanzi al sottoscritto Professionista delegato, presso lo studio sopra menzionato e alla data innanzi fissata.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

a)) il prezzo di aggiudicazione potrà essere versato anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di uncontratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e lagaranzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita forzata. Ove gli immobili siano gravati daipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646 del 16.07.1905 (cd. Testo unico delle leggi sulcredito fondiario) o degli artt. 38 ss. del D. Lgs. n. 385 del 01°.09.1993 (cd. Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e successive modifiche, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo del prezzo, quella parte del prezzo ricavata dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istitutoper capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, neltermine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postalefruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, previo accantonamento della quotaproporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario. Ove sia intervenuto il fallimento dell'esecutato, il delegato non provvederà all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione;
b)) all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione e per la registrazione, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, che saranno liquidate dal Giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, sequest'ultimo risultasse insufficiente;
c)) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46,comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985;
d)) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima; e)) agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto suicontenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenseràesplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sullasicurezza, non acquisita alle procedure, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza; detta dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal sottoscritto Professionista delegato alla bozza del decreto ditrasferimento;

Firmato Da: ANTONIO PASCARELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25aae1d950a319a474769a3db59a5491

f)) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria oppure davanti al Giudice dell'esecuzione, o ancora dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato, sotto la sua responsabilità, presso il suo studio, all'indirizzo sopra riportato;

g)) **il sottoscritto Professionista delegato, presso il suo studio, previo appuntamento telefonico al n. 3337285701 o all'indirizzo mail avv.antoniopascarella@gmail.com, fornirà, su richiesta di ciascun interessato, ogni utile informazione**;

h)) **gli immobili potranno essere visionati, previa istanza a formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, con l'Istituto vendite giudiziarie, nominato Custode giudiziario**;

i)) il presente avviso di vendita è reso pubblico, a cura del sottoscritto Professionista delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguentiadempimenti:

1) inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, agli indirizzi *www.asteannunci.it* e *www.asteavvisi.it*; inoltre, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet

2) *www.canaleaste.it* e *www.rivistaastegiudiziarie.it*;

3) inserimento dell'avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;

4) pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;

5) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Ceppaloni, dove è ubicato l'immobile.

Il presente avviso verrà notificato, ex art. 569, ultimo comma, c.p.c., almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., non comparsi, nonché comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.E. del Tribunale di Benevento.

Benevento, 23/10/2026

Il Professionista delegato
avv. Antonio Pascarella

Firmato Da: ANTONIO PASCARELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25aae1d950a319a474769a3db59a5491