



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.ES. N. 139/2019

Giudice Dott. Vincenzo Landolfi

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. Andrea Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, in esecuzione dell'ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni 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 **07.03.2025, alle ore 16:00**, presso lo Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - Benevento, si svolgerà la vendita senza incanto in quarta asta, con prezzo ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente, in un unico lotto, del bene immobile come di seguito descritto, 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 **06.03.2025, entro le ore 12:00**, presso il predetto studio.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Pannarano (Bn), Via Cerreto n. 61, ricadente nella Perimetrazione del Centro Urbano del 1981, in zona Progetto Geologico del P.R.G. vigente. L'unità abitativa è indipendente e si sviluppa su tre piani fuori terra. Il piano terra è composto da soggiorno, salone, sala da pranzo, cucina e locale w.c.; al suo interno si accede dal portico, attraverso il vano balcone del soggiorno o attraverso il vano balcone nella zona della scala che conduce ai piani superiori. La superficie è di circa 84 mq. (oltre vano scala) e l'altezza interna è di 3,13 m.. Il piano primo è costituito da tre stanze da letto, tutte dotate di balcone, corridoio, bagno, zona scala, una stanza adibita a lavanderia e da un terrazzo che circonda tre lati dell'edificio. La superficie del piano primo è di circa 63,00 mq. (oltre vano scala) e l'altezza interna di 2,85 m.. Il piano secondo (sottotetto) è composto da due stanze da letto entrambe dotate di balcone, cucina, locale w.c., corridoio, locale w.c., zona scala e terrazzo. La superficie del piano secondo è di circa 73,00 mq. (oltre vano scala) con altezza interna che varia da 2,20 m. a 2,90 m..

Condizioni dell'immobile: nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione; tuttavia al piano terra, zona cucina, vi sono evidenti tracce di umidità sul solaio dovute a infiltrazioni provenienti dal terrazzo del piano primo così come in alcuni punti nel vano scala e in altri vani del piano sottotetto.

Identificazione catastale fabbricato: C.F. foglio 6, p.lla. 346, cat. A/3, cl. U., cons. 5,5 vani, rendita euro 369,27; superficie catastale totale: mq. 233,56 (sup. commerciale: 280,00 mq.).

Regolarità edilizia ed urbanistica: dopo gli eventi sismici del 1980 l'immobile è stato abbattuto e ricostruito con i contributi ex L. n. 219/81. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pannarano risultano il deposito del progetto al Genio Civile di Benevento, Prot. n. 20754 del 20.03.1989, e il certificato di ultimazione lavori del 30.12.1989. Titoli edilizi successivi: domanda di permesso a costruire Prot. n. 1954 del 29.04.2010 e successivo P.C. n. 5/2010 rilasciato da Comune di Pannarano il 17.05.2010; autorizzazione sismica n. 506 del 24.02.2011; P.C. in variante Prot. n. 3032 del 12.09.2012; comunicazione di fine lavori Prot. n. 7046 del 01.12.2022 depositata presso il Comune di Pannarano e certificato di collaudo statico dell'immobile Prot. n. SSMC/2022/83252 del 05.11.2022, depositata presso l'Ufficio Genio Civile di Benevento. Dalla perizia di stima versata in atti risulta una lieve difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, consistente nella realizzazione di un vano al piano primo (zona lavanderia), delle dimensioni di circa 11,00 mq. che sviluppa un volume pari a circa 33 mc. La capacità edificatoria dell'area su cui insiste l'immobile consente la realizzazione di ulteriore volumetria pari a circa 110 mc. e pertanto l'opera può essere sanata mediante richiesta di permesso in sanatoria, previo pagamento degli oneri concessori in maniera doppia (ex art. n. 36 del D.p.r. n. 280/2001 - cfr. perizia). Il CTU ha quantificato i costi di sanatoria in euro 233,09 per oneri, euro 516,65 per il rilascio del permesso a costruire, euro 8.000,00/10.000,00 per compensi professionali per la redazione del progetto (autorizzazione sismica in sanatoria, nuovo accatastamento, permesso a costruire e collaudo). Per quanto sopra, non sussiste la conformità urbanistica.

Conformità catastale: non sussistente. Dalla perizia di stima emerge la non corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio in data 01.04.1995 (Prot. n. 1135). Risultano infatti lavori di ampliamento con diversa distribuzione degli spazi e la presenza di ulteriore vano non inserito in planimetria (zona lavanderia). Per l'esatta corrispondenza tra immobile pignorato e la planimetria catastale è necessario provvedere alla richiesta di permesso in sanatoria e al successivo aggiornamento della planimetria catastale con i costi indicati in precedenza. **Attestazione di prestazione energetica:** assente.

Stato di occupazione: occupato dai debitori esecutati.

Spese condominiali: nessuna.

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 47/1985.

Determinazione dei prezzi di stima: il C.T.U. ha considerato il criterio di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione. Nella determinazione si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, dello stato di conservazione, di manutenzione e dell'ubicazione.

Prezzo base d'asta euro 75.088,68

offerta minima: euro 56.316,51 (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. euro 2.500,00

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, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - Benevento, 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), per ciascun lotto, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente, a cura del professionista delegato, 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

L'offerta dovrà contenere:

cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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 del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);

dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;

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

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;

indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola 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;

espresa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto dell'offerta;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;

assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ES. N. 139/2019 RG.ES.I. TRIB. DI 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 a "PROC. ES. N. 139/2019 RG.ES.I. TRIB. DI BN.", per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;

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 diviene 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 cauzionale). 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 G.E., 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 G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587, co. 1, c.p.c. ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587, co. 2, c.p.c.. 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 spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti 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 dei beni 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 dei beni sulle seguenti condizioni:

- 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;
- 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, 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; che agli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.Lgs. n. 192/2005 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 delle Vendite Pubbliche e a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e a 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 del professionista delegato, sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE e, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (www.casa.it; www.immobiliare.it; www.subito.it; www.idealista.com; www.bakeka.it; www.ebayannunci.it; www.secondamano.it). 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 576 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. Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, Avv. Andrea Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - Benevento (tel. e fax 0824316261; andreapastore@live.it; avvandrepastore@pec.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, previa prenotazione dal sito pvp.giustizia.it.

Se all'esito dell'aggiudicazione gli immobili saranno occupati dai debitori o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà eseguita, salvo espresso esonero, a cura del 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 tel. 0824.316261.

Benevento, 10.12.2024

Il professionista delegato
Avv. Andrea Pastore

