



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 90/2015 R.G.E.
Giudice Dott.ssa Antonietta Cubelli

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 Avvocato Ettore Pastore, con studio in Benevento alla Via Filippo Maria Guidi n. 30, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. 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 **14 marzo 2025 alle ore 15:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in IV asta, con prezzo ulteriormente ridotto del 25%**, in un unico lotto dei beni immobili, come di seguito descritti, 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 **13 marzo 2025 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità residenziale distribuita su più livelli, con corti esclusive facenti parte di un fabbricato sito in Pietradefusi (AV) Via Roma n. 137.

L'unità immobiliare è articolata su quattro livelli: seminterrato, rialzato, primo e mansarda collegati fra loro da due scale interne con corte esclusiva sia sul lato anteriore, riservata all'ingresso, sia sul lato posteriore destinata a giardino.

Il piano seminterrato destinato a garage, identificato dal sub 8 ha una superficie di 43 mq. commerciali, accessibile sia dalla via comunale tramite rampa carrabile (corte esclusiva) sia tramite scala interna (sub 7) comune anche alla porzione residenziale;

Il Piano Rialzato con accesso da Via Roma tramite gradinata e ballatoio ha una superficie utile complessiva di 60 mq. ca. e risulta composto da: ingresso soggiorno con camino e scala, camera con camino, accessori non residenziali, quali gradinata e ballatoio di accesso, terrazzino e gradinata posteriori e scala di accesso al seminterrato (sub7).

Il Piano Primo, accessibile tramite scala in legno situata nel soggiorno ha una superficie utile complessiva di 48,50 mq. e risulta composto da: una sala pranzo, cucina, bagno, disimpegno, oltre accessori non residenziali, quali un balcone sul fronte anteriore (prospiciente via Roma) e un terrazzino sul fronte posteriore.

Il Piano Secondo o Mansarda è accessibile tramite scala in legno situata nel disimpegno del primo livello, ha una superficie utile di 56,50 mq. circa, un'altezza variabile da m 2,10 a m 3,10 mq. ed è composto da: una camera da letto matrimoniale, seconda camera da letto, bagno, disimpegno, oltre accessori non residenziali quali un balcone sul fronte anteriore (prospiciente via Roma) e un balcone sul fronte posteriore.

All'abitazione (sub 9) è anche annessa, come corte esclusiva, un'area retrostante di circa 237 mq. accessibile dal piano rialzato, adibita a giardino, pavimentata in minima parte con piastrelle in graniglia di marmo e delimitata da muretti in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

Su detta area insistono due piccoli manufatti a struttura precaria (da rimuovere), uno costituito da blocchi tufacei e l'altro da lamiera metallica, nonché parte di un pozzo di vecchia costruzione, perimetrato da blocchi di pietra lapidea, la cui profondità non è nota. Detto pozzo, presumibilmente non denunciato agli enti competenti, insiste anche sull'area limitrofa annessa all'abitazione del fratello dell'esecutato, sicché deve ritenersi manufatto comune.

Gli impianti tecnologici non adeguati alle norme vigenti. Attestazione Prestazione Energetica (APE): non redatto. - Indice di prestazione energetica (IPE): non determinato.

Identificazione catastale:

C.F. Fg. 23 p.lla 680 sub 8, Via Roma n.137 Piano S1, Cat. C/6, cl.1, cons. 72 mq., sup. cat.86 mq., rendita € 89,24;

C.F. Fg. 23 p.lla 680 sub 9, Via Roma n.137 Piano T-1-2, Cat. A/4, cl.5, cons. 9 vani, sup.cat. 232 mq., rendita € 297,48;

C.F. Fg. 23 p.lla 680 sub 7 (bene comune non censibile).

Gli immobili erano precedentemente identificati in C.F. fg. 23, p.lla 680 sub 4 e sub 6.

Stato Occupazionale dell'immobile: Occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile, di cui fanno parte le unità immobiliare in vendita è stato ricostruito tra il 1994 e il 1997 ai sensi della L. 219/81219/81, in forza dei seguenti titoli autorizzativi:



Decreto sindacale ex lege 2019/81 n. ri116 del 01.02.88 - n. 116 bis del 04.05.90 - n. 116 ter del 04.05.90 e n. 116 quat. del 25.5.96. Risulta rilasciata la certificazione di collaudo statico.

Sono state evidenziate dal C.T.U. alcune difformità ritenute non sostanziali e precisamente:

-volumetria inferiore rispetto a quella autorizzata, sia per le sia per le ridotte dimensioni in pianta dello stabile sia per la presenza di due terrazzini al primo piano laddove si sarebbero dovuti realizzare, invece, altrettanti locali igienici (wc di servizio), uno per ogni unità residenziale;

- variazioni dei prospetti anteriore e posteriore, risultando diversi il numero, la dimensione e la posizione delle aperture (finestre e porte) essendo state realizzate anche piccole balconate al piano mansarda (superfici accessorie).

Relativamente all'unità staggiata, sono state rilevate modifiche della distribuzione funzionale dei vani a tutti i piani. Le difformità che potrebbero apparire più significative sono quelle inerenti all'intero, ma esse, in concreto, possono ritenersi minori, poiché hanno determinato una diminuzione di superfici utili e di volume e, quindi, una riduzione del carico urbanistico. Pertanto, tutte le difformità, ancorché abusive, possono rientrare nelle cosiddette tolleranze costruttive" di cui all'art. 34" - bis del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01) - come modificato e aggiornato dal Decreto Semplificazioni n. 76/2020 - convertito nella Legge 120/2020.

Dal momento che le difformità riguardano anche l'intero fabbricato, sarebbe opportuno che fosse presentata al Comune un'unica istanza anche a firma del proprietario dell'unità attigua a quella pignorata, sebbene estraneo alla procedura esecutiva.

Il conseguimento dell'agibilità rientrerà tra gli oneri dell'aggiudicatario a opere ultimate, allorquando egli (sempre a sua cura e a proprie spese) avrà provveduto a sanare gli abusi evidenziati, ad adeguare gli impianti tecnologici e ad acquisire tutte le propedeutiche certificazioni e attestazioni prescritte dalle norme vigenti.

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 47/85.

Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. nel valutare gli immobili in vendita, ha già tenuto conto delle irregolarità urbanistico edilizie da sanare, tra cui la mancanza del requisito dell'agibilità e delle spese sostenute per la conformità catastale.

Prezzo di stima € 115.000,00

Prezzo base d'asta euro 48.516,00

Prezzo minimo da offrire: € 36.387,00 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.500,00.

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'intestatario 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, 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;**
- **che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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.**

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 o nel luogo da lui indicato, 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, 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 nessuna'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:

- ✓ il cognome, nome, 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**), 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 anche 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, 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).
- ✓ l'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare o da un incaricato, munito di procura speciale (procura notarile). Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, 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.
- ✓ 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. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- ✓ 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 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;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ 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 a "Procedura n. 90/2015 R.G.E. 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 a "Procedura n. 90/2015 R.G.E. Trib. BN" relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto;

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

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. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la 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 per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà 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 si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la 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.

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Poiché gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine di gg. centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso, nello stesso termine, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori (**sempre nei limiti del prezzo di aggiudicazione**) e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato. **Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque**



dall'aggiudicazione, far pervenire 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.

L'aggiudicatario, inoltre, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario e dell'eventuale accollo, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II. **L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione 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. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente.**

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, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche. La pubblicazione avverrà altresì, 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 della Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione 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 e al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Ettore Pastore**, Tel. 0824.316261 - 339.1975835 email avvettorepastore@libero.it, al quale, gli interessati, potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, 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 cell. 339.1975835.

Benevento, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Ettore Pastore

