



TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.117/2021 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Francesco Capuozzo**, Professionista delegato alla vendita, con studio in Benevento alla Via delle Puglie,92, Parco Collarile, scala C, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **G.E. Dott.ssa Antonietta Cubelli**,

AVVISA

- che il giorno **28 marzo 2025**, alle ore **15:30**, presso il sopra citato studio del sottoscritto professionista delegato, si svolgerà la **vendita senza incanto in III° asta**, in un **LOTTO UNICO**, come di seguito descritto, del bene immobile oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate, nonché, si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'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 marzo 2025**, entro le ore **12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Costituita dalla nuda proprietà (1000/1000), nonché da usufrutto nella qualità di un debitore e della propria moglie (come meglio specificato alla pag. 2), di un immobile di tipo fabbricato-residenziale con terreno sito in Campoli del Monte del Taburno (BN), in C.da Marzano s.n.c., foglio 6, particella n. 882, di seguito descritto:

- **A:** L'immobile di cui alla C.da Marzano, del Comune di Campoli del Monte Taburno (BN), a circa 2 Km dal centro Urbano e dal Municipio, in zona periferica scarsamente insediata. Campoli del Monte Taburno è un piccolo paese collinare della provincia di Benevento, in cui predomina l'economia agricola di coltivazioni di viti ed olivi., oltre ad alberi da frutto. Trattasi di abitazione di tipo popolare A4, costituito da un piano seminterrato, i cui vani, ad esclusione di uno, sono completati a rustico e risultano pertanto privi di pavimentazione, rifiniture, serramenti, con impianti di scarico e pozzetti a vista, con presenza anche di infiltrazioni d'acqua nei vani di adiacenza al pian terreno; da un piano terra destinato a residenza, con latezza netta interna di mt. 3,10, composto da n. 4 vani oltre wc di piano, ripostiglio, disimpegno posto in posizione baricentrica; da un primo piano composto da n. 6 vani oltre wc, ripostiglio e disimpegno pressochè centrale, gli ambienti con soffitti spioventi, risultano ben illuminati ed arieggiati, tutti con accesso diretto ai balconi di piano, ad eccezione del wc e del ripostiglio, non completo nei lavori di riparazione con alcune pareti prive d'intonaco. Lo stesso risulta privo di impianto termico, e non funzionante quello idrico ed elettrico.
- **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:** Abitazione di tipo popolare A4, il fabbricato, dallo studio della documentazione rilasciata dall'ufficio del Comune di Campoli del Monte Taburno e da ulteriori verifiche effettuate presso Igi enti preposti dalla CTU, sono

state riscontrare le seguenti irregolarità: presenza di due manufatti in aderenza al fabbricato, destinati al deposito, ciascuno con ingresso indipendente. A dette irregolarità, si sommano quelle realizzate con CILA n. 469 del 13.02.2019, regolarizzabili permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, oltre a quanto definito dal DPR n. 31 del 13.02.2017. Descrizione delle opere da sanare: locale adibito a deposito (Capannone) realizzato in muratura e lamiera di circa mq. 58.60 con altezza colmo di m. 4.70 circa e gronda di mq. 16.10 con altezza di m. 3.10.

- **Altre informazioni per l'acquirente e Caratteristiche dell'immobile:** Il CTU ha indicato le spese da sostenere per la regolarizzazione dei beni, in base agli oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione, così come indicato nell'attestazione rilasciata dal responsabile del settore tecnico 1° del comune di Campoli del Monte Taburno, oltre sanzione amministrativa; il tutto rinviato alla perizia di stima depositata in atti della procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del del Comune di Campoli del Monte Taburno, identificata al:

- Foglio 6, p.lla 882, categoria A/4, classe 5, consistenza 17 vani, piano S1-terra -1, superficie 519 totale, 504 mq escluse aree scoperte, rendita E. 877,98.

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Il piano terra al momento degli accessi, risultava occupato dal debitore in qualità di usufruttuario e da sua moglie, mentre il piano seminterrato ed il piano primo risultano liberi in quanto incompleti i lavori di riparazione.

B: Terreno, Descrizione: Il terreno oggetto della presente relazione di stima, è ubicato alla C.da Marzano del Comune di Campoli del Monte Taburno (BN), in zona periferica, distante circa 2 Km dal centro storico, ben collegata alla viabilità comunale. Il Lotto di forma pressochè trapezoidale, ha una superficie complessiva di circa mq. 2560,00 di cui circa, mq 300,00 mediante pianeggianti, sistemati a piazzale rifinito con ghiaietto e delimitato da muretti in conglomerato cementizio, e circa mq. 2260,00 con andamento planoaltimetrico leggermente acclive, destinati alla coltivazione. L'area a monte del (Piazzale), confinate con la strada comunale, oltre a consentire un più agevole accesso, al lotto de quo, assicura l'ingresso al fabbricato e relativi depositi, e garantisce altresì, la lettura e l'ispezione dei sotto-servizi del predetto fabbricato, presenti sulla stessa area. La zona a valle, è destinata alla coltivazione di alberi da frutto e ulivi, ma principalmente alla coltura delle viti. Si rinvia in ogni caso alla perizia di stima del CTU.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni del Comune di Monte del Taburno:

Foglio 6, p.lla 883, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2560 mq, reddito dominijuale: E. 18.51, reddito agrario: E. 13.12.

STATO OCCUPAZIONALE DEL TERRENO:

Occupato dalla debitrice in qualità di nudo proprietario e dalla sua famiglia.

Prezzo Lotto Unico: Euro 158,819,37 (ribassato di ¼ coma da ordinanza di vendita)

(Euro centocinquantottoottocentodiciannove/37)

OFFERTA MINIMA euro 119.114,52 (75% del prezzo base)

(Euro centodiciannovecentoquattordici/52)

Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci minimi euro 4.766,00

Il prezzo preso a base dell'immobile oggetto di vendita, corrisponde al relativo valore determinato ex art. 568, comma 3, c.p.c., con rideterminazione basata su apposita indagine di mercato a seguito di quanto riportato nella menzionata Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

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 delle Puglie, n° 92 (tel.fax 0824.700114), 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.

All'esterno della busta chiusa, sulla quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita, saranno annotati a cura del sottoscritto professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo 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), ed 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 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, in corso di validità, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- la data della vendita e la procedura cui essa si riferisce;
- il lotto per il quale è presentata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto. In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari o superiore al prezzo base, o superiore ad un quarto, 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 dell'immobile;
- 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 al "Tribunale di Benevento - Proc. Esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile, intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari e non superiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara. L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato munito di procura speciale nonché da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. In quest'ultimo caso, l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Le buste saranno aperte alla data fissata 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 stabilita per la vendita sopra indicata.

In caso di mancata presentazione e se l'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, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Nel caso di più offerte valide, (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nell'intervallo di tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione nonché, di tempi di saldo prezzo); nel caso in cui le offerte risultassero tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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 non 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 dall'aggiudicazione per il pagamento del residuo del prezzo offerto;

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

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

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione,

oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte.

Invece, qualora l'immobile oggetto di vendita sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di 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 finanziamento, 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 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., con causale deposito prezzo, 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, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero importo saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario ha, inoltre, l'obbligo di pagare le spese previste per la registrazione, la trascrizione 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. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. Le suddette somme dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il medesimo professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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.

La vendita dell'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 del bene.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

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 a cui potrebbe essere soggetto, nonché delle difficoltà che potrebbe incontrare 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 58, della Legge 23/12/1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i., 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 stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Se il bene è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte:

- sul sito internet **www.asteannunci.it** unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di San Lorenzello (BN) e nei Comuni vicini.

L'avviso di vendita sarà, inoltre, pubblicato sui siti internet **www.asteannunci.it**, **www.tribunale.benevento.it**, e **www.rivistastegiudiziarie.it** sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" ; nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi e una ottimizzazione della pubblicità il professionista delegato si rivolgerà alla Società Asteannunci S.r.l. di Venezia Mestre che ne curerà

tutti gli aspetti.

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 effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, sito in Benevento alla Via delle Puglie,92, (tel.fax 0824.700114).

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. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Si segnalano, i seguenti recapiti: 0824/700114, francescocapuozzo1984@virgilio.it, cui gli interessati si potranno rivolgere per visionare l'immobile, previo appuntamento.

Benevento, 23 dicembre 2024

Il professionista delegato
f.to digitalmente
Avv. Francesco Capuozzo