



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n.52/2013 R.G.E.**  
**(a cui sono riunite le proc. nn. 80/2013 e 13/2020)**  
**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 **30 maggio 2025 alle ore 15:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto**, 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 **29 maggio 2025 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

## LOTTO UNICO

**Intera proprietà di fabbricato per civile abitazione** ad un solo piano fuori terra con tetto a falde e **terreni** pertinenziali adibiti a giardino, strade e piazzali di accesso alle stesse unità immobiliari che lo compongono, **siti in Benevento, c/da Ripazecca**.

**-Unità immobiliare censita in C.F. al Fg. 58, p.lla 1167 graffata con la p.lla 1163**, zona cens. 2, ctg. A/2, cl.1, vani 7,5, rendita: € 716,58. Confini: a nord con la p.lla 1162, ad est e sud est con la p.lla 1165, ad ovest con le p.lle 1166, 1374, 1172, 1174. Detta unità immobiliare, costituisce l'abitazione degli esecutati e della loro famiglia e occupa la parte meridionale del fabbricato. L'accesso avviene dalla sottostante strada comunale, attraverso una strada interna di terreni di proprietà degli esecutati, che sale fino al piazzale a servizio dell'abitazione, lungo i margini meridionali delle p.lle 1374, 1174 e 1165.

La suddetta unità immobiliare si compone di un'ampia zona giorno, costituita da una zona pranzo e da alcuni ambienti di servizio quali un locale tecnico per il termo camino ed un ulteriore ambiente di servizio in cui è un ampio forno a legna. Tali ambienti prospettano a nord all'interno di un patio ottenuto dalla chiusura dello spazio compreso tra il fabbricato e il retrostante terrapieno mediante la realizzazione di un muro divisorio tra le due unità immobiliari. All'interno del patio inoltre è un altro piccolo volume, realizzato in muratura con tetto a falde, destinato a deposito. Verso sud, invece, gli ambienti prospettano su un ampio spazio terrazzato, in parte coperto da una tettoia in legno, posto ad una quota superiore rispetto al sottostante piazzale, nonché su parte del giardino di pertinenza all'abitazione. Completa tale zona giorno una ampia camera soggiorno con accesso dal prospetto principale del fabbricato, collegata con la zona pranzo precedentemente descritta. Da quest'ultimo ambiente si accede alla zona notte composta da un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto e due bagni. Lungo tutto il prospetto principale l'abitazione presenta un porticato e un ampio giardino, al quale si accede mediante una scala anche dal sottostante terrazzamento - giardino (2) che al momento del sopralluogo si presentava incolto. L'abitazione è in buono stato di manutenzione. Superfici nette dell'unità immobiliare identificate con le p.lle 1163 e 1167: 198,50 mq. ambienti interni e 858,00 mq. ambienti esterni.

**- Unità immobiliare censita in C.F. al Fg. 58, p.lla 1162**, zona cens. 2, ctg. A/2, cl. 1, vani 8, rendita € 764,36. Confini: ad ovest, nord ed est con la p.lla 1164 e a sud con le p.lle 1163 e 1167.

L'unità immobiliare, è stata suddivisa in due unità abitative destinate rispettivamente ad abitazione della famiglia del fratello dell'esecutato e ad abitazione di uno dei figli. Di queste, l'abitazione detenuta dal fratello dell'esecutato, si articola in un'ampia zona giorno e in una zona notte. La zona giorno si compone di una cucina-soggiorno, attraverso la quale è l'accesso principale all'abitazione dal piazzale di pertinenza, lungo il lato nord del fabbricato, nonché l'accesso al patio interno realizzato dalla chiusura parziale dello spazio compreso tra il fabbricato e la retrostante scarpata dal muro divisorio. Mancando il muro di contenimento della scarpata, all'interno del terrapieno è stato ricavato un grottino, utilizzato come piccolo deposito. La zona notte si compone di un corridoio dal quale si accede a due camere da letto con affaccio lungo il prospetto principale del fabbricato ed un piccolo bagno collegato con una apertura alta al locale lavanderia da cui prende luce e aria. All'esterno, lungo il lato nord, l'abitazione presenta un'ampia area pavimentata posta ad un'altezza maggiore rispetto a quella del sottostante piazzale. All'interno del piazzale lungo la scarpata ed ai confini con la p.lla 651 di proprietà di altra ditta, inoltre, è un piccolo fabbricato realizzato in muratura e destinato a deposito. La seconda abitazione ricavata dalla suddivisione dell'originaria unità immobiliare individuata in C.F. al Fg. 58 p.lla 1162 ha l'accesso lungo il prospetto principale; si articola in una zona giorno costituita da un

grande soggiorno con angolo cottura e affaccio lungo il prospetto principale del fabbricato, e da una zona notte costituita da due camere da letto e un bagno con affaccio sul patio interno precedentemente descritto. Anche l'unità immobiliare individuata in C.F. al fg. 58 p.lla 1162, presenta lungo il prospetto ovest un porticato e un ampio giardino; quest'ultimo in corrispondenza della seconda unità abitativa è stato suddiviso per realizzare un'area di pertinenza ad uso esclusivo, che al momento del sopralluogo risultava ancora in fase di costruzione. Le abitazioni presentavano un buono stato di manutenzione. Il fabbricato è servito dall'acquedotto comunale, non è invece collegato al sistema fognario comunale e gli scarichi, pertanto, sono convogliati in una vasca Imhoff, posizionata nel giardino dell'unità immobiliare individuata in C.F. Fig.58 p.lla 1163 e 1167.

- **Unità immobiliare censita in C.F. al Fg. 58, p.lla 1173**, categoria catastale F/4 (l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è ancora intervenuto). Trattasi di una piccola particella di circa 40 mq, di forma triangolare, che incorpora uno spicchio dell'abitazione, nello specifico parte del porticato, (identificata con p.lla 1163) e una porzione della corte prospiciente l'abitazione. Confini: a nord con le p.lle 1171 e 1169, a sud con la p.lla 1174, ad est con la p.lla 1163 e ad ovest con la p.lla 1374.

- **Terreni pertinenziali** del fabbricato e delle abitazioni, adibiti a giardino, strade e piazzali di accesso così identificati:

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1164**, qualità sem. arb., cl.3, superficie 16 are e 85 ca, R.D. € 9,57, R.A. € 6,96. Confini: a nord con p.lla 651, ad est con p.lla 217, a sud e ad ovest con p.lle 1166, 1163, 1165 e la p.lla 1171;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1165**, qualità sem.arb., cl.3, superficie 14 are e 25 ca, R.D. € 8,10, R.A. € 5,89. Confini: ad est con p.lla 217, a sud con vallone, ad ovest e a nord con p.lla 1163 e con la p.lla 1174;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1166**, qualità sem. arb. cl. 3, superficie 1 ca, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; Confini: con p.lle 1164, 1163 e con la p.lla 1172;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1169**, qualità sem., cl. 3, superficie 18 are e 96 ca, R.D. € 9,79, R.A. € 6,36; Confini: ad ovest con la strada comunale, a nord con p.lla 649, ad est e a sud con p.lla 1374 nonché con la p.lla 1171;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1171**, qualità Semin Arbor, cl. 3, superficie catastale 01 are e 62 ca, R.D. € 0.92, R.A.€ 0.67. Il fondo consiste in una striscia di terreno di c.ca 160 mq. compresa tra le particelle 1164 e 1169. La parte ad est del fondo viene e la parte ad ovest viene attraversata da una strada in terra battuta che collega la strada comunale sia alla particella pignorata 1162 che alla p.lla 651 (estranea alle procedure). Confini: a nord con la p.lla 1170, a sud con la p.lla 1174, ad est con la p.lla 1164 e ad ovest con la p.lla 1169;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1172**, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00 are 28 ca, reddito dominicale € 0.16, reddito agrario € 0.12. Il fondo consiste in porzione di terreno di c.ca 28 mq., di forma triangolare, e avente funzione di giardino attiguo all'immobile identificato alla p.lla 1163. Confini: a nord con la particella 1171, a sud e sud-est con la particella 1173 e ad ovest con la particella 1174;

- **C.T. al Fg. 58, p.lla 1174**, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00 are 52 ca, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0.21. Trattasi di una piccola porzione di terreno posta a sud dell'abitazione (p.lla 1163) e consiste in una parte della corte esterna dell'abitazione e parte della strada privata di collegamento tra la via comunale e l'abitazione. Confini: a nord con la particella 1173, a sud con la p.lla 55, ad ovest con la p.lla 1374 e ad est con la p.lla 1165;

- **Terreno identificato in C.T. al fg. 58, p.lla 1374**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 19 are 64 ca, reddito dominicale € 10.14, reddito agrario € 6.59. Il terreno ha un andamento a scarpata in prossimità della strada comunale per poi diventare pianeggiante. Buona parte dello stesso è attraversato da una strada in terra battuta che funge da collegamento con altre particelle. Confini: a nord con la p.lla 1169, a sud con la p.lla 403, ad est con le p.lle 1373,1172, 1173 e 1174 e ad ovest con strada pubblica.

#### **Destinazione urbanistica: Zona E2.**

#### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:**

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato in forza di concessione edilizia n.4836 del 24 luglio 1997 (cfr.all.to 4/03) – avente ad oggetto “Concessione in sanatoria (art.13 L.47/85) per le opere di sbancamento e concessione per la “realizzazione di un fabbricato e di un muro. Come è possibile evincere dal progetto assentito, al momento del rilascio della Concessione Edilizia, i terreni di proprietà degli esecutati su cui sarebbe stato poi realizzato il fabbricato ricadevano nella Zona E3 (agricola) del PRG vigente.

Con riferimento alla relazione del progetto assentito, il fabbricato si sarebbe sviluppato su un unico livello, e sarebbe stato destinato per una parte a civile abitazione e per una parte a pertinenze agricole.

Considerata la superficie dell'intero lotto, pari a 7.790 mq, secondo quanto disposto dalle NTA del PRG vigente, il progetto assentito prevedeva la realizzazione di 227,54 mc (volume massimo: 7.790 mq x 0,03 mc/mq= 233,70 mq) destinati a civile abitazione e di 544,98 mc (volume massimo: 7.790 mq x 0,07 mc/mq= 545,30 mq) destinati a pertinenze agricole.

Il progetto assentito utilizzava tutta la potenzialità edificatoria dell'intero lotto costituito dalle p.lle 699, 698, 697, 653, 656, 658, 39, 40, 652, 38, 654, 655.

In sede di sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato **le seguenti difformità dal progetto assentito**:

- significativo spostamento del fabbricato all'interno del lotto, con evidente diversa localizzazione all'interno del lotto del fabbricato così come realizzato (stralcio di mappa catastale) rispetto a quanto previsto (progetto assentito);
- incremento della volumetria assentita (come è possibile evincere dal confronto tra il riquadro C e il riquadro D che di seguito si riportano): rispetto al progetto assentito è stata realizzata nuova volumetria mediante la chiusura di alcuni degli spazi al di sotto del porticato, nonché mediante la realizzazione di nuovi volumi sul retro del fabbricato, verso il retrostante terrapieno, e nel piazzale di pertinenza dell'unità abitativa di cui alla p.lla 1162;
- cambio di destinazione d'uso della maggior parte della volumetria assentita e incremento del numero delle unità abitative: il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad un solo piano, che per circa il 29% della sua superficie era destinato a civile abitazione e per circa il 71% a pertinenze agricole (C).

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, co. 1 “In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità' da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino



all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Nella nuova perizia del 22/11/2024, agli atti della procedura, il C.T.U. ha sollevato delle osservazioni alle precedenti stime in relazione alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in precedenza (assoluta insanabilità), ritenendo che gli **abusati risultano parziali, conformi sia alla normativa edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi (art. 36-bis D.P.R. 380/01) e, soprattutto, riferite ad un Titolo Edilizio regolarmente acquisito e, quindi, parzialmente sanabile.**

**Le difformità riscontrate, quindi, risultano sanabili con opportuna richiesta di “permesso di costruire in sanatoria”** in cui:

1. Viene riportata la esatta ubicazione dell'immobile da cui risulta, sia prima che dopo, comunque posto all'interno del lotto di terreno di proprietà dell'esecutato;
2. Con l'applicazione dell'art. 124 del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente, con cui, nelle zone E3 come nella fattispecie, viene consentito un incremento della Superficie Utile Lorda pari al 20% di quella esistente, si riesce a sanare parte dell'aumento della volumetria riscontrato – vedi Allegato 2;
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il recente Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in legge 105/2024), inoltre, ha introdotto significative modifiche riguardanti il permesso di costruire in sanatoria, rendendo più agevole la regolarizzazione delle difformità edilizie.

Una delle innovazioni più rilevanti è il già citato superamento del requisito della doppia conformità in caso di parziali difformità o variazioni essenziali, che fino ad ora richiedeva il rispetto simultaneo delle normative vigenti sia al momento di realizzazione dell'opera sia al momento della domanda di sanatoria. Ora, per le difformità parziali, è sufficiente dimostrare la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento della realizzazione (art. 36-bis D.P.R. 380/01).

In questi casi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possono richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia, il permesso di costruire in sanatoria che dovrà essere accompagnato da una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la necessaria conformità. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione necessaria per lo stato legittimo (art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01) o, qualora non sia possibile accertarla, mediante dichiarazione del tecnico interessato.

Per gli immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità), si applicano le procedure previste per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive: l'attestazione di conformità alle Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento è funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico regionale, o per l'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza. Il decreto ha anche modificato le sanzioni per l'ottenimento del permesso con importo pari al doppio del contributo di costruzione, incrementato del 20% per interventi parzialmente difformi.

Infine, è stata introdotta la cosiddetta sanatoria condizionata, dove il Comune può richiedere l'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alle normative vigenti prima di concedere il permesso in sanatoria.

In virtù di quanto sopra riportato saranno, quindi, oggetto di sanatoria:

- La esatta ubicazione del manufatto all'interno del lotto di proprietà;
- La regolarizzazione parziale degli ampliamenti eseguiti rispetto a quelli autorizzati (alla perizia risulta allegata la planimetria con la individuazione degli ambienti sanabili – Allegato 2);
- La regolarizzazione delle destinazioni d'uso degli immobili (adeguandoli alla destinazione consentita) e delle difformità riscontrate per la realizzazione della copertura.

#### **COSTI DI PROGETTAZIONE, OBLAZIONI ED ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

- Redazione pratica edilizia, versamento degli oneri urbanistici ed oblazioni previste dalla norma € 15.500,00;
- Opere edili di demolizione – rimozione delle opere non sanabili € 13.600,00.

#### **TOTALE COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITÀ € 29.100,00.**

**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.**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

**Vincolo paesaggistico.** Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica del 20.03.2014 rilasciato dal Comune di Benevento, “l'unità immobiliare individuata in C.F. al Fg. 58 p.lla 1169 (terreno) ricade parzialmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, art.142, comma c), ovvero nella fascia relativa ai corsi d'acqua compresi negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775 e le relative sponde di piedi agli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (torrente Corvo – Serretelle)”.

**Eventuale vincolo di destinazione d'uso.** Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si ritiene opportuno segnalare anche un **vincolo di destinazione d'uso a via interpoderale** della striscia di terreno oggi individuata dalle **p.lle 1171, 1172, 1173 e 1174**, poiché su di esse ricadono **parte del fabbricato e delle relative aree di pertinenza.**

#### **Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto non corrispondono allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Si evidenzia la mancata conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. dal prezzo di stima di € 341.383,67 ha apportato le seguenti decurtazioni:

€ 29.100,00 per i costi necessari a sanare le varie difformità.



**Prezzo base d'asta euro € 312.284,00**  
**Offerta minima € 234.213,00 (pari al 75% del prezzo base)**  
**Deposito cauzione 10% e Deposito spese 15% del prezzo offerto.**  
**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 10.000,00.**

### **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, 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 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**

#### **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;

- fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n.52/2013 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.52/2013 R.G.E. Trib. BN" relativo al deposito spese pari al 15% 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 parte degli immobili staggiti (solo i fabbricati) 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, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale delle 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](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistastegiudiziarie.it](http://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.

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 l'Avv. Ettore Pastore**, con studio in Benevento, Via Filippo Maria Guidi n. 30 - tel. 0824.316261, 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.**

Benevento, 17 febbraio 2025

**Il professionista delegato  
Avv. Ettore Pastore**

