



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: R.G.Es. n° 239/2017

Giudice Dott. LANDOLFI VINCENZO

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 agosto 2015 n. 132)

Il sottoscritto avvocato Antonio Pascarella, con studio in Sant'Agata de' Goti (BN) alla Via Nilde Iotti n°22, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, ex art. 591 bis c.p.c. e successivo provvedimento ad integrazione emesso il 24/01/2022 dal G.E. nonché del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c. e del provvedimento del 05/03/2026.

RENDE NOTO

che il giorno **01/07/2026 alle ore 17:00**, in Sant'Agata de' Goti alla Via Nilde Iotti n°22, presso il suo studio, si svolgerà la vendita senza incanto in V asta, con prezzo ribassato di 1/4, in unico lotto, dei beni immobili 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 **30/06/2026 entro le ore 12:00**, presso il suo studio innanzi indicato.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in San Marco dei Cavoti (BN) alla C.da Maddalena s.n.c. composti da:

- a) Porzione adibita ad abitazione dislocata tra piano terra e primo di 6,5 vani oltre accessori della superficie catastale di 169 Mq riportata in NCEU al Fg. 36 p.Ila 1825 sub 2;
- b) Deposito agricolo composto da più corpi di fabbrica (stalle, pollaio, fienile) in parte dislocati al solo piano terra e in parte su due livelli fuori terra rubricati in NCEU al Fg. 36 p.Ila 1825 sub 3;
- c) Laboratorio per arti e mestieri dislocato al piano terra rubricato in NCEU al Fg. 36 p.Ila 1825 sub 4;

L'accesso al lotto avviene dalla adiacente strada pubblica alla località Maddalena (che si interseca a circa 250 metri in direzione nord con via Crocella) ed attraverso la p.Ila 1825 sub 1 (B.C.N.C.) corte comune a tutti i sub, che risulta in parte pavimentata in battuto di cls ed in parte lasciata a terreno. Le particelle sopra riportate ai capi a), b) e c) confinano a Nord: p.Ile 1857, 580, 581, 582, 583 C.T.; Est: strada pubblica; Sud p.Ila 1858 C.T.; Ovest: strada pubblica.

- d) Terreno rubricato in NCT al Fg. 36 p.Ila 1857 seminativo arborato – classe 2 di are 01 – ca 74 confinante con a Nord p-Ile 576,577,580 C.T.; Est p.Ila 1825; Sud p.Ila 1825 Ovest Strada vicinale Maddalena con accesso dalla medesima;
- e) Terreno rubricato in NCT al Fg. 36 p.Ila 1858 seminativo arborato con impiantati alcuni alberi di ulivo – classe 2 di are 84 – ca 55 confinante con a Nord p.Ila 1825, strada comunale Cupana; Est p.Ila 610; Sud p.Ila 606, 607, 608, 605, 685, 600 salvo altri; Ovest Strada vicinale Maddalena, p.Ila 1825, 608, 609, 685, 605. L'accesso al fondo è consentito sia tramite la strada vicinale Maddalena che dalla corte del fabbricato di cui alla p.Ila 1825 Fg. 36.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: dalla perizia di stima e successiva integrazione, agli atti della procedura, risulta che:

- l'immobile rubricato in NCEU al Fg. 36 p.lla 1825 sub 2 non risulta né catastalmente, né urbanisticamente conforme, si riscontra la diversa distribuzione interna al piano terra e risulta materialmente fuso con l'adiacente sub 4, laboratorio per arti e mestieri;
- il compendio rubricato in NCEU al Fg. 36 p.lla 1825 sub 3 si compone di 5 distinti corpi di fabbrica, in parte realizzati in data antecedente al 01/09/1967 nel mentre le restanti porzioni identificate in stalle, pollaio e deposito cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per queste ultime non sono stati rilevati i titoli abilitativi giustificativi di tali volumi;
- la porzione immobiliare identificata in NCEU al Fg. 36 p.lla 1825 sub 4, dalla documentazione urbanistica e dai titoli originari, pur se di difficile interpretazione, si rileva che trattasi di originari manufatti adibiti a pertinenza agricola e trasformati in abitazione con realizzazione di diversa struttura interna; si riscontra la fusione con l'adiacente sub 2 e la messa in comunicazione mediante un vano porta;
- il Terreno rubricato al Fg. 36 p.lla 1857 è di natura rurale, libero da manufatti e materialmente occupato in parte da viottolo sterrato attraverso il quale si accede alla p.lla 1825. L'Esperto Stimatore non rileva difformità urbanistiche né catastali;
- il Terreno rubricato al Fg. 36 p.lla 1858 è anch'esso di natura rurale e vi insistono vari manufatti in legno e lamiera, con pali in legno conficcati nel terreno e di facile rimozione. L'Esperto Stimatore nella perizia di stima valuta i costi di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi del Lotto decurtandoli dalla stima finale.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Stato di occupazione dell'immobile: il compendio risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

...

Tutti i predetti beni – costituenti un unico lotto -, meglio descritti nella relazione di stima depositata il 03.04.2019 e successiva integrazione del 05/09/2022, innanzi menzionate, che devono intendersi qui per integralmente trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche e catastali, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le ragioni e le azioni, nonché servitù attive e passive.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Con il decreto di trasferimento ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Determinazione dei prezzi di stima: l'esperto stimatore per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione. Per le porzioni immobiliari non assentite sono stati valutati nella perizia di stima i costi di ripristino dello stato dei luoghi, di demolizione nonché le spese di regolarizzazione e sono stati decurtati dal valore di stima finale.

Prezzo base d'asta: € 63.853,80 Prezzo minimo da offrire: € 47.890,35 (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 minimi da 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 e nel luogo indicato dal professionista delegato, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno sopra 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, 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

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, 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 innanzi al Professionista Delegato il giorno e all'ora fissati 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 che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, 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) e in caso di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo;
- 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);
- 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;
- data della vendita ed il numero di procedura cui si riferisce;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta, tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- fotocopia del documento di identità dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato a: "Trib. di BN Proc. Esecutiva R.G.E. n. 239/2017", per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: "Trib. di BN Proc. Esecutiva R.G.E. n. 239/2017", relativo al deposito spese pari 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 (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 generale o speciale, fermo restante 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. L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara 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 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 l'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 e 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.

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. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c..

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

L'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva, se dovuta, ed eventuali imposte, su un conto corrente bancario intestato alla procedura, con vincolo all'ordine del Giudice dell'Esecuzioni, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo al deposito cauzionale).



Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati 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 verserà direttamente all’Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell’Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15 % del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000.00- a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale salvo che, questi non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all’immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l’eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all’Istituto di credito fondiario e dell’eventuale acollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato dalla vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario) previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, l’aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita alla procedura, con le ulteriori conseguenze previste dall’art. 587 cpc. L’aggiudicatario, può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sui beni oggetto della presente vendita ed in quest’ultima ipotesi (ex art. 585 III comma cpc), lo stesso, contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia autentica del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso possano essere indicati nel decreto di trasferimento.

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.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima e relativa integrazione, depositate in atti, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, 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 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 e potrebbe incontrare delle difficoltà 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 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. Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, è reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e, 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 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 geolocalizzazione GPS ASTE e sui siti commerciali previsti, a rotazione, del servizio Gestione Aste. La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima ed integrazioni, 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, al quale potranno essere tutte le informazioni sulla vendita.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Antonio Pascarella con studio in Sant'Agata de' Goti (BN) – (Tel./ Fax 0824 832632 - Cell. 333 7285701 Pec: avv.antoniopascarella@pec.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili prevista, previo appuntamento. 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.

Sant'Agata de' Goti, 10 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Antonio Pascarella

