



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 16/2023 R.G.E.
Giudice Dott.ssa Cubelli Antonietta

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute
con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n. 132)

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Izzo**, Dottore Commercialista, con studio in Sant'Agata De' Goti (BN) alla via Starza n. 41, 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 **27 giugno 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in IV asta con prezzo ridotto di ¼ rispetto alla precedente vendita**, 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 **26 giugno 2026 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato urbano sito in Pannarano (BN) alla Via Piano n.62 nel settore settentrionale del centro abitato.

Il fabbricato è posto a una quota di circa 384 m slm, alle seguenti coordinate UTM: 33T, 496613 E, 4539598 N.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, n.3 camere da letto, disimpegno, cucina, wc e bagno per un totale di 104.45 mq (superficie netta coperta). L'altezza utile del piano è di 2,50 metri.

Completano l'immobile un terrazzo di 29,70 mq, un balcone di 3 mq ed un ballatoio, in comproprietà con il sub 8, di mq 33,20.

Superficie complessiva di circa mq. 170,00.

Identificazione catastale:

C. F. foglio 4, particella 1248, subalterno 7, piano 3, consistenza vani 5,5, CAT.A/2, R.C. 454,48

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- L'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia del 13.06.1976
- Nel 1986 è stata presentata una pratica di condono edilizio alla quale ha fatto seguito un permesso di costruire in sanatoria n.28 del 2007

Con il condono edilizio del 2007 sono stati sanati i locali del piano terra e del piano primo, i quali erano in difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 1976. Inoltre con tale condono è stato sanato l'ampliamento dell'immobile realizzato negli anni 1982-83 per 261.57 mq di superficie utile e 49.81 mq di superficie non residenziale.

Dalla comparazione tra quanto autorizzato e quanto rinvenuto sui luoghi di causa l'immobile è in difformità ai titoli abilitativi per quanto concerne il terrazzo pari a 29.70 mq ed il balcone di 3.00 mq, nonché il ballatoio di 33.20 mq.

Dal confronto tra gli elaborati catastali e quanto realizzato è possibile affermare che l'immobile è conforme dal punto di vista catastale a meno del balcone di mq 3.00 che non risulta nemmeno nell'elaborato planimetrico.

La scala che collega i tre piani dell'immobile non compare negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia, né tanto meno in quelli redatti per la richiesta di condono. Tale scala, invece, è riportata nell'elaborato planimetrico. Per sanare le difformità urbanistiche e edilizie è necessario considerare il costo per la pratica che deve essere redatta da un tecnico abilitato e i costi di istruttoria calcolati dal comune di Pannarano.

L'importo orientativamente ammonta ad euro 4.000,00. Per sanare la lieve difformità catastale del balcone è necessario presentare una pratica all'Agenzia del Territorio (Docfa) redatta da un tecnico abilitato il cui importo è di circa 1.000,00

euro. Il bene risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. A seguito delle elaborazioni numeriche eseguite si afferma che l'immobile censito al Foglio 4 particella 1248 sub 7 si trova in classe energetica G.

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

Determinazione del prezzo di stima

Il C.T.U. dal prezzo di stima di € 80.640,00 ha decurtato il costo per la sanatoria delle difformità edilizie e catastali, quantificato in € 5.000,00, e delle lavorazioni necessarie per il ripristino dell'immobile al fine di garantire le condizioni di salubrità, quantificate in € 4.641,00.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.000,00

Immobile occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta euro 29.953,12

Offerta minima: euro 22.464,84 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.000,00

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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, offerta di acquisto 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

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 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);

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

✓ data della vendita e 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;

✓ 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;

✓ fotocopia del documento di identità dell'offerente;

✓ assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura n. 16/2023 R.G.E. 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 alla Procedura n. 16/2023 R.G.E. relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.

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 restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. 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 non 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.

Nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'art.572 c.p.c. riferendo all'esito al GE.

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 giorni 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 su un libretto bancario di deposito a risparmio, 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), 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.

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 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'instatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe incorrere in 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, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale 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, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste 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.rivistegiudiziarie.it e www.rivistastegiudiziarie.it, 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 sito in Sant'Agata De' Goti (BN) alla Via Starza n. 41, al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili (tel. 0823/412454 – consulenza@izzoassociati.it). 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 info sulla vendita: 0823-412454

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega e le vigenti norme di legge.

Benevento 19/03/2026

Il professionista delegato
Dott. Tommaso Izzo

