



TRIBUNALE DI BENEVENTO

DIVISIONE GIUDIZIALE

R.G. N. 805/2024

GIUDICE DOTT. NAZARENO BOSCAINO

Il sottoscritto Avv. Ettore Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, delegato dal Giudice Istruttore presso il Tribunale di Benevento, Dott.ssa Vincenzina Andricciola, alla vendita degli immobili indivisi di cui alla procedura in oggetto, visti gli artt. 788 e 569 e ss. c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **28.10.2026**, alle ore **16:30**, presso Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, innanzi al sottoscritto professionista delegato si procederà, in seconda asta, alle operazioni di vendita senza incanto, con prezzo base decurtato di 1/4, dei beni immobili di seguito descritti; che saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate, che 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 **27.10.2026, entro le ore 12:00**, presso il sopra indicato studio;

LOTTO UNICO

intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo dislocata tra piano seminterrato e piano terra, composta da quattro vani oltre accessori e servita da una piccola corte esclusiva al piano terra (spazio antistante il portone di ingresso) e da un'area pertinenziale adibita a corte comune e a passaggio per l'accesso ai locali al piano seminterrato, sita in Via Vittorio Veneto n. 4, 82021 Sant'Arcangelo Trimonte (Bn), in zona semicentrale residenziale con parcheggi.

Identificazione catastale: C.F. foglio 9, p.lla 306, sub 1, graffata alla p.lla 999, sub 1; superficie catastale mq. 130, piano S1-T, Cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 312,46. L'area pertinenziale adibita a corte comune e a passaggio per l'accesso ai locali al piano seminterrato è identificata al C.T. come ente urbano di mq. 305 al foglio 9, p.lla 999, come da CTU in atti.

Confini: a nord con p.lla 304; a sud con p.lla 315; a est con p.lla 307, 308, 309; a ovest con strada comunale. Si accede al lotto dalla adiacente strada pubblica Via Vittorio Veneto.

stato di occupazione dell'immobile: libero; **spese condominiali:** non accertabili;

attestazione di prestazione energetica: presente; **condizioni generali dell'immobile:** sufficienti.

Regolarità urbanistica e amministrativa: non sussistente; dalla perizia di stima agli atti della procedura risulta che il lotto posto in vendita è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 137 del 31.03.1971, rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo Trimonte (Bn).

Lo stato dell'immobile non risulta conforme al titolo edilizio; dalla perizia tecnica è dato infatti leggere che: "in sede di sopralluogo si riscontra: diversa distribuzione di spazi interni, realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno per le quali non sono state reperite pratiche edilizie giustificative". **Conformità catastale:** non sussistente; dalla perizia di stima, agli atti della procedura risulta che il subalterno riferito alla corte esterna (riportata sull'elaborato planimetrico con la p.lla 999, sub 3) "in realtà non è mai stato costituito in quanto risulta riportato al catasto terreni come ente urbano di mq. 305; tale area è adibita a corte comune e passaggio per l'accesso ai locali al piano seminterrato". Dichiarazione di abitabilità: dalla perizia di stima agli atti della procedura nulla si evince in ordine all'abitabilità dell'immobile. Le spese necessarie al ripristino dei luoghi e alla regolarizzazione delle difformità sono state decurtate dal prezzo di stima.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40 della L. n. 47/1985 e 46 d.p.r. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Prezzo base

Euro 54.353,25

Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)

Euro 40.764,93 (75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti

Euro 2.000,00

Cauzione (importo minimo)

10 % DEL PREZZO OFFERTO

Deposito spese

20 % DEL PREZZO OFFERTO



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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè 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 DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, per ciascun lotto, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- a) - l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.) della procedura divisionale;
- b) - cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) - l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) - l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) - l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- f) - l'indicazione del termine, **comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) - l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) - la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) - l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- assegno bancario circolare non trasferibile intestato a: **“PROC. N. 805/2024 R.G. TRIB. BN” per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**;
- assegno bancario circolare non trasferibile intestato a: **“PROC. N. 805/2024 R.G. TRIB. BN” per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese**;
- certificato di iscrizione rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal 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 del Codice Fiscale e della partita Iva, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);



- 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 della Comunità Europea).

Si precisa che i suddetti assegni depositati (cauzione e spese) saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restante il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dell'ufficio, prima dell'inizio dell'udienza) all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. **In assenza di adesione alla gara** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), con causale deposito prezzo, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.I., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.I. 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 potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, presso lo Studio Legale Pastore, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle



somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Le spese di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario. Egli, inoltre, nel caso in cui il deposito spese effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.I., **dovrà versare il relativo conguaglio**, con causale deposito spese, entro e non oltre il termine anzidetto sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.I., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali/tributarie di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ai sensi e per effetti delle disposizioni di cui al D.M. n. 37 del 22.01.2008 e al D.Lgs. n. 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, sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater, disp. att., c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it/pvp). 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.asteanunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega, sui siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste (es.: casa.it; immobiliare.it; subito.it - idealista.com; bakeka.it; e-bay annunci; secondamano.it), 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.rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale, e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio e al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore.

Il Giudice Tribunale di Benevento ha nominato **Custode Giudiziario l'Avv. Andrea Feo**, con Studio Professionale in Via Vico Bagni n. 21, 82100 - Benevento; e-mail andreafeo1@virgilio.it, al quale gli interessati potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega, il cui contenuto è da ritenersi, qui, integralmente richiamato e trascritto, e quelle previste dalle vigenti norme di legge.

Per info: tel. 0824.316261; cell. 339.1975835.

Benevento, 22.07.2026

Il professionista delegato
Avv. Ettore Pastore

