



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2019 R.G.E.

Il sottoscritto **Notaio Domenico MARTONE**, con studio in Benevento alla via Emanuele Caggiano n. 18, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, **Dott. Vincenzo Landolfi** visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 settembre 2026** alle ore **15:30 col prosiegua**, presso l'**Ufficio Aste Delegate** sito in **San Giorgio del Sannio (BN)** alla **via Alcide De Gasperi n. 44**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **sesta vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in un **unico lotto**:

LOTTO UNICO

Intero della piena proprietà di unità immobiliari site in Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia snc, e precisamente:

- A. **abitazione** sviluppantesi su due livelli fuori terra, composta da ingresso (ex portico), cucina, bagno, ripostiglio e deposito cantina con vano recuperato nel terrapieno al piano terra e da ingresso/disimpegno, bagno, cucina/soggiorno, tre camere ed un vano studio al piano primo a cui si accede tramite scala esterna da via Fontanavecchia, riportata in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 5 sub 2** (piano T-1, categ. A/3, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale 195, superficie catastale totale escluse aree scoperte 187, rendita Euro 475,14);
- B. **locale deposito** sviluppantesi su un unico livello fuori terra composto da disimpegno, vano ingresso, tre vani, un locale ad uso cella frigorifera, un vano ad uso antibagno con due box e piccolo ripostiglio, riportato in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 885 sub 3** (ex particella 885 sub 2) (piano T, categ. C/2, classe 4, consistenza mq.113, superficie catastale totale mq.136, rendita Euro 151,74), collegato a mezzo scala interna con l'abitazione di cui innanzi;
- C. **corte di accesso** al fabbricato sulla quale *insisteva tettoia, attualmente demolita*, e riportata in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 743** (piano T, categ. C/2, classe 5, consistenza mq.10, superficie catastale totale mq. 26 rendita Euro 16,01);
- D. **piccolo locale deposito in muratura** con sovrastante tettoia in metallo, a rustico di circa mq. 5 riportato in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 745** (piano T, categ. C/2, classe 5, consistenza mq.5, superficie catastale totale mq. 7 rendita Euro 8,01);
- E. **unità collabente sviluppantesi su due livelli**, composta da ampio vano al piano terra e da due vani al piano primo, riportata in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 5 sub 1** (piano T-1, categ. F/2);
- F. **unità collabente sviluppantesi su due livelli**, composta da un vano al piano terra e da due vani al piano primo riportato in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 22 particella 6 sub 2** (piano T-1, categ. F/2);
- G. **terreno**, esteso mq.1560, coltivato per lo più ad uliveto, a cui si accede tramite la corte del fabbricato principale, riportata in **Catasto Terreni** sotto il **foglio 22 particella 918** (seminativo arborato, classe 3, di are 15.60). Su detto lotto risulta presente un locale pertinenziale realizzato in lamiera grecate abusivo, di facile rimozione;
- H. **terreno agricolo**, utilizzato come corte del fabbricato, dell'estensione catastale di mq. 165, pavimentata in battuto di cls. riportato **Catasto Terreni** sotto il **foglio 22 particella 989** (vigneto, classe 3, are 1.65).

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che le unità immobiliari in vendita sono state edificate in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967 e, successivamente sono state oggetto di intervento con Permesso di Costruire n.13 rilasciato dal Comune di Torrecuso (BN) in data 19 gennaio 2022. Per quanto riguarda al mappale 885 si rileva che trattasi di immobile edificato probabilmente successivamente alla data del 1967, infatti alla data del 2002 la originaria particella 742, su cui è stato edificato era censita al Catasto Terreni e non viene in alcun modo fatto riferimento al manufatto insistente sul lotto.



Alla luce delle difformità il C.T.U. ha ritenuto di valutare per tutti i volumi non assentiti, i costi di rimozione con relativo ripristino dello stato dei luoghi, per quanto alle variazioni interne, per la valutazione di adeguata pratica edilizia in Sanatoria.

I costi di ripristino dello stato dei luoghi (manufatto di cui al mappale 885, tettoia di copertura del mappale 745, tettoia di protezione ingresso lato via Fontana Vecchia e manufatti in lamiera realizzati sul terreno di cui al mappale 918) sono stati stimati in complessivi € 23.500,00;

I costi urbanistici ed eventualmente anche per le strutture ed ambientali, sono stati stimati in complessivi € 9.000,00.

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono pertanto stimati in complessivi € 32.500,00, già decurtati dalla stima finale.

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.

Conformità catastale: Sono state rilevate varie difformità catastali ed i relativi costi per l'aggiornamento con Tipo Mappale per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato all'interno della cartografia, nonché redazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastale, sono stati stimati in € 4.500,00, decurtati dalla stima finale.

Il lotto su cui gli immobili sono stati edificati, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Torrecuso in Zona Agricola "E" l'interno del Piano Territoriale Paesistico Massiccio del Taburno D. Lgs. N 42/2004 ricade in Zona C.A.F.

Si precisa che, come evincibile dalla relazione notarile acquisita agli atti della procedura, nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Claudio Cusani, residente in Solopaca (BN), in data 27 maggio 2015, repertorio numero 45867, raccolta numero 13676, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 5 giugno 2015 al numero 5306 di Registro Generale ed al numero 4500 di Registro Particolare, veniva precisato che "il venditore riserva per sé e per i propri eredi il diritto personale di passaggio, pedonale e con mezzi meccanici, attraverso la corte della tettoia individuata con la prc 743 e attraverso la prc 989 (a confine con eredi di ... omissis ...); tale diritto sarà esercitato su una striscia di terreno della larghezza di metri 3 (ml.3), che parte dalla strada provinciale Vitulanese e raggiunge il terreno individuato con la prc. 988 che è (e rimane) di proprietà del venditore. Gli acquirenti si obbligano, per sé e per i propri eredi, a costituire una servitù di passaggio negli stessi termini innanzi precisati e con le stesse modalità e oggetto di esercizio, nel caso in cui il venditore ne faccia loro richiesta con un preavviso di almeno quindici giorni ... omissis".

Il custode giudiziario ha riferito che gli immobili presentano problematiche di umidità di risalita nei vani prospicienti la strada.

Manca attestato di prestazione energetica. Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

Prezzo base	Euro	72.800,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	54.600,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
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 forzata 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 l'**Ufficio Aste Delegate** sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
- 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:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 54/2019 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 54/2019 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche) o visura camerale, 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);
- 5) 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 (cauzione e spese) depositati 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 notarile, fermo restando 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, i creditori iscritti non intervenuti 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. **In caso di gara l'offerente non presente potrà parteciparvi solo rappresentato da un procuratore legale (avvocato) che produrrà il giorno dell'asta originale di procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale.** In caso di mancata adesione alla gara si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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 nel presente avviso di 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 e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di



assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. **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 accompagna 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. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Invece, 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, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso l'Ufficio Aste Delegate, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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

L'aggiudicatario, 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.E.**, dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, 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.

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 l'Ufficio Aste Delegate, 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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 n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative 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.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sul sito internet www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiati.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento alla via Emanuele Caggiano n. 18 e, per quanto sopra indicato, presso l'Ufficio Aste Delegate, sotto la propria responsabilità.



Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per info: cell. 329.7877371 - email ufficioastedelegate@hotmail.com - pec ufficioastedelegate@legalkosmos.com.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** l'**Avv. Raffaele Delli Veneri**, con studio in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n.44, al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (**tel. 0824.40591 - cell. 328.7877371**) inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

Il professionista delegato
Notaio Domenico MARTONE

