



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 63/2020 R.G.E.

Giudice Dott. Vincenzo Landolfi

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 **dott. Fabrizio Russo**, commercialista, con studio in Benevento, Viale Mellusi, n.3, 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 **25 luglio 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in IV asta, con prezzo ulteriormente ridotto del 15%**, 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 **24 luglio 2025 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

## LOTTO UNICO

**Intera proprietà di fabbricato con una piccola corte esclusiva, sito in San Leucio Del Sannio (BN), Via S. Maria, n. 75.**

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada Via S. Maria attraverso la particella 737 (giardino antistante l'abitazione) non oggetto di pignoramento, pertanto il lotto di vendita risulta attualmente intercluso.

La servitù di passaggio può essere costituita volontariamente tramite un negozio giuridico, a titolo originario, tramite usucapione, oppure coattivamente per obbligo di legge o con sentenza del giudice.

L'immobile pignorato è riportato in catasto al foglio 2 p.lla 682 sub 3-4-5-6-7-8 e p.lla 683 sub 1 (ex foglio 2 p.lla 682 sub 1 e p.lla 682 sub 2 graffata alla p.lla 683) del comune di San Leucio del Sannio ed è costituito da:

- **P.lla 682 Sub 3, Bene comune non censibile.** Vano scala comune agli appartamenti con accesso diretto dalla corte chiusa sub 4 e dalla p.lla 737 (corte comune non oggetto della procedura);
- Piano Terra: **corte esclusiva (particella 682 sub 4 Bene comune non censibile).** Trattasi di piccola area esterna posta tra i fabbricati che insistono sulla p.lla 682 e 683 e recintata da muri perimetrali, uno di cemento armato e l'altro di blocchetti di cemento con un cancelletto che lo mette in comunicazione con la p.lla 1212, senza pavimentazione. L'area è di uso comune alle abitazioni;
- Piano Terra: Piccolo **garage** privo di pavimentazione e finiture con accesso diretto dalla corte sub 4 e dalla p.lla 737 (corte comune non oggetto della procedura). È di uso comune alle abitazioni. **Identificazione catastale: C.F. foglio 2, particella 682 sub 5**, San Leucio del Sannio (BN), Via Santa Maria snc, Piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. 15 mq. rendita € 29,44;
- Piano Terra: **Appartamento** costituito da una cucina con un balcone, un ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno, tutti collegati da un corridoio. **Identificazione catastale: C.F. foglio 2, particella 682 sub 6**, San Leucio del Sannio (BN), Via Santa Maria snc, Piano T, cat. A/2, cl.1, cons. 5 vani, Rendita € 232,41;
- Piano Primo: **Appartamento** costituito da una cucina con un balcone che conduce ad un terrazzo coperto, un ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno, tutti collegati da ampio disimpegno. **Identificazione catastale: C.F. foglio 2, p.lla 682 sub 7**, San Leucio del Sannio (BN), Via Santa Maria snc, Piano 1, cat. A/2, cl.1, cons. 6,5 vani, Rendita € 302,13;
- Piano Sottotetto non abitabile: **vano tecnico** con accesso che avviene attraverso una piccola scala di ferro. È costituito da 4 vani comunicanti e un piccolo balcone, è privo di finiture e pavimentazioni ma presenta infissi esterni. Usato principalmente come deposito di uso comune alle abitazioni. **Identificazione catastale: C.F. foglio 2, particella 682 sub 8**, San Leucio del Sannio (BN), Via Santa Maria snc, Piano 2, cat. C/2, cl. 1, cons. 66 mq., Rendita € 122,71;
- Piano Terra: **Locali deposito**, costituiti da due vani comunicanti e una piccola tettoia con accesso diretto dalla corte (sub 4), utilizzati come cantinola da entrambe le abitazioni. **Identificazione catastale: C.F. foglio 2, particella 683 sub 1**, San Leucio del Sannio (BN), Via Santa Maria snc, Piano T, cat. C/2, cl.2, cons. 30 mq. Rendita € 65,07.

Superficie complessiva dell'immobile: mq 222,00 circa.

Gli impianti presenti (elettrico e riscaldamento) sono da ritenersi rispettosi delle normative vigenti.

**Confini:** l'immobile confina con le p.lle 737, 1212, 1093.

**Stato Occupazionale dell'immobile:** occupato dai genitori e dalla cognata dell'esecutata. È in c.so da parte del custode giudiziario la regolarizzazione dello stato occupazionale.

**Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:**

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

- Pratica edilizia L. 219/81. Per lavori: Riparazione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Oggetto: Manutenzione straordinaria e adeguamento.

Presentazione in data 29/03/1984 al n. di prot. 1196.

Rilascio in data 21/06/2000 al n. di prot. 4485.

NOTE: Assegnazione contributo con Decreto 45B del 21.06.2000

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico). Per lavori: progetto per la costruzione di un muro di recinzione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 21/08/2002 al n. di prot. 5006.

Sono state riscontrate dal C.T.U. le seguenti irregolarità: difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne che interessano tutti i piani del fabbricato della p.lla 682, e la realizzazione di nuova costruzione sulla particella 683. Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei sub 6 e sub 7 - costruzione/ampliamento locali di deposito della p.lla 683.

Pratica SCIA in sanatoria - Spese tecniche / sanzioni: € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Per la conformità edilizia occorrerà presentare al Comune una SCIA in sanatoria, poiché esistono delle difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne che interessano tutti i piani del fabbricato della p.lla 682, e la realizzazione di nuova costruzione sulla particella 683.

**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.**

**Determinazione del prezzo di stima:** Il C.T.U. dal prezzo di stima di € 163.300,00 ha apportato delle decurtazioni per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale da sostenere da parte dell'aggiudicatario.

**Prezzo di stima € 159.936,00**

**Prezzo base d'asta euro 76.469,00**

**Prezzo minimo da offrire: € 57.352,00 (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 min. euro 2.500,00.**

#### **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'interessatario 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, 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.

#### **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;
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n.63/2020 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.63/2020 R.G.E. Trib. BN" relativo al deposito spese pari al 20% 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

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte.

Dette somme dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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 confiscata e acquisita dalla procedura, con le ulteriori conseguenze previste 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, 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, 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, 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](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.

**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 G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita Dott. Fabrizio Russo**, con studio in Benevento, viale Mellusi, n.3 - tel. 0824-355174, 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.**

**Per info tel. 0824/355174 – 041275.**

Benevento, 15 maggio 2025

Il professionista delegato

Dr. Fabrizio Russo

