



TRIBUNALE DI BENEVENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N.227/2013 R.G. Es.

G.E. Dott. Vincenzo Landolfi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490, 570, 576 e ss. c.p.c., come modificati dalla legge 6 agosto 2015, n. 132)

La sottoscritta Avv. Carmen Rosita Cecchetti, con studio in Durazzano alla via San Pietro n. 8, nominata professionista delegata per le operazioni di vendita;

vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572 e 576 c.p.c.;

vista l'ordinanza del G.E. del 17 giugno 2026;

AVVISA

che il giorno **24 novembre 2026, alle ore 16,00**, presso il proprio studio, si svolgerà la **VI vendita senza incanto** del bene immobile di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva sopra indicata. In tale sede saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Il termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **23 novembre 2026, entro le ore 12,00**, presso il medesimo studio;

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1000/1000 di un fabbricato sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), alla via Montauro angolo via Monte dei Carpini.

Le due unità immobiliari (foglio 50 p.lla 493 sub 1 e sub 2) costituiscono un unico fabbricato ad uso abitativo in muratura di pietrame di tre piani con copertura a falde.

Il piano terra è composto da garage e deposito/stalla, con accesso indipendente da via Monte dei Carpinì. Il piano primo è composto da cucina, una camera e un piccolo bagno, con accesso da via Montauro; il piano secondo è composto da due stanze e un bagno ed è collegato al primo mediante scala interna.

Identificazione catastale: immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 50, particella 493, subalterni 1 e 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 89,09. Dalla perizia risultano difformità rispetto alla planimetria catastale, per le quali il perito ha stimato un costo di regolarizzazione di circa € 1.500,00.

Regolarità urbanistica e amministrativa: dalla perizia di stima risulta che per l'immobile non sono stati reperiti titoli edilizi, pratiche di sanatoria o condono. Il cespite è stato tuttavia ritenuto dal perito legittimo sotto il profilo urbanistico in quanto di remota costruzione e comunque realizzato prima del 1967. Non sono stati reperiti il certificato di agibilità né l'attestato di prestazione energetica. Il fabbricato, disabitato da circa quarant'anni, presenta finiture di modesto livello e uno stato manutentivo mediocre; è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è vetusto e non rispondente alla normativa vigente.

Confini: a nord con via Montauro; a est con via Monte dei Carpinì; a sud-ovest con la particella 494; a sud-est con la particella 496.

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, comma 6, della legge n. 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: l'immobile è libero.

PREZZO BASE € 15.000,00

Offerta minima: € 11.250,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto; deposito spese: 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00

CONDIZIONI DI 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 questi indicato, a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del **(23 novembre 2026)**, offerta in bollo da € 16,00, inserita in busta chiusa e anonima.

Sulla busta chiusa contenente l'offerta non dovrà essere apposta alcuna indicazione e, in particolare, né il numero o il nome della procedura, né il bene per il quale è stata formulata l'offerta, né l'ora della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- Il 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 all'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 è persona giuridica o un ente dotato di soggettività**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza 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 del 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 il permesso o la 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);
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- il lotto per il quale l'offerta è proposta e i dati identificativi del bene;
- l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **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 un'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 di fatto e di diritto 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 sola 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 al "Tribunale di Benevento Proc. Esecutiva n. 227/2013 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 al "Tribunale di Benevento Proc. Esecutiva n. 227/2013 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.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (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.

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, qualora l'offerta sia l'unica presentata e sia pari o superiore al prezzo base, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente assente. Se l'offerta unica è inferiore al prezzo base, ma pari almeno al 75% dello stesso, il professionista delegato potrà procedere alla vendita, salvo che ritenga sussistente una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione. In presenza di più offerte valide si procederà a gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà luogo mediante rilanci nel rispetto del rilancio minimo indicato; l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà formulato l'offerta più alta, ove non intervengano ulteriori rilanci nel termine di tre minuti. In assenza di adesione alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente, individuato tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Se le offerte risultano equivalenti, sarà preferita quella depositata per prima.

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 di quello di aggiudicazione.

Le offerte non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

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.

L'offerta è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, oltre all'IVA, se dovuta, e alle eventuali imposte.

Dette somme dovranno essere versate su un conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G. E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993. Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, far pervenire la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, con l'avvertimento che, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie. L'aggiudicatario, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà inoltre versare sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto alla cauzione e alle somme direttamente versate all'istituto di credito fondiario. In caso di inadempimento si applicheranno le conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c., con decadenza dall'aggiudicazione, perdita della cauzione a titolo di multa ed eventuale obbligo di pagamento della differenza prevista dal secondo comma della medesima disposizione.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di sostenere le spese relative alla registrazione e alla trascrizione del decreto di trasferimento, alla voltura catastale, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché la quota del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, nella

misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione. L'aggiudicatario dovrà pertanto versare l'eventuale differenza a congruimento del deposito spese, qualora quest'ultimo risulti insufficiente.

Il regime fiscale della vendita

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'assoggettamento del bene a IVA o a imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici finanziari, ai quali gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per le informazioni del caso prima di partecipare alla vendita, senza assunzione di responsabilità in merito da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale applicabile e 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 secondo il regime ordinario, con esonero del professionista delegato da ogni responsabilità al riguardo.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 presenza di difformità catastali, quali mancanza della planimetria, difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale o difformità nell'intestazione catastale, la relativa regolarizzazione potrà comportare oneri e possibili conseguenze a suo carico, oltre a eventuali difficoltà in caso di successiva rivendita del bene.

Si informa, inoltre, l'aggiudicatario che resteranno a suo carico gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662,

con esonero della procedura da responsabilità in ordine all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e alle difformità urbanistiche del bene.

Si evidenzia che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora espressamente la procedura esecutiva dal produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e la certificazione energetica, ove non acquisita alla procedura, dichiarando di assumere direttamente le relative incombenze.

SI EVIDENZIA

Il presente avviso sarà pubblicato, 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 e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e alla copia dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune in cui è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura della società 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, attraverso il servizio Postal Target, assicurando altresì il servizio di geolocalizzazione GPS ASTE e la pubblicazione a rotazione sui siti internet previsti dal Servizio Gestionale 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 c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dalla sottoscritta professionista delegata presso il proprio studio sito in Durazzano (BN), alla via San Pietro n. 8.

Per informazioni e comunicazioni rivolgersi al professionista delegata Avv. Carmen Rosita Cecchetti, con studio in Durazzano alla via San Pietro n. 8, ai seguenti recapiti telefonici: tel. 0823 719914 e fax 0823 719006; cell. 338 6955080 – pec: avvcarmenrositacecchetti@puntopec.it – tutti i giorni dalle ore 16 alle ore 19,30.

Il G.E. ha nominato Custode giudiziario la stessa professionista delegata e a lei gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile previo appuntamento.

Durazzano, 24.09.2026

La Professionista delegata
Avv. Carmen Rosita Cecchetti