



TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N.108/2017 R.G. Es.

G.E Dott.ssa Antonietta Cubelli

AVVISO DI VENDITA

(artt.490-570-576 e segg.cpc con le modifiche intervenute

Con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n.132)

Il sottoscritto Avv. Carmen Rosita Cecchetti, con studio in Durazzano (BN) alla via San Pietro n°8, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita;

vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. ex gli artt. 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 **07 LUGLIO 2026 alle ore 16,00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, si svolgerà la **VI vendita senza incanto**, in unico lotto, del bene immobile, come di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva R.G. Es. 108/2017, 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 ex art. 571 cpc è fissato per il giorno **6 LUGLIO 2026 entro le ore 12,00** presso il sopra citato studio;

LOTTO UNICO

FABBRICATO in corso di costruzione via Caselle – sito in Castelvenere (BN)

Foglio 6 - particella 1816 sub 1,2,3

FABBRICATO in corso di costruzione sito alla via Caselle, Castelvenere (BN). Il fabbricato è ubicato in via Caselle in zona centrale del comune di Castelvenere (BN), ha sbocco sulla strada nazionale Sannitica.

L'immobile in oggetto si compone di tre subalterni nominati sub 1 nel quale viene individuato il fabbricato, il sub 2 che identifica la corte esclusiva del sub 1 ed in fine il sub 3 che rappresenta la piscina esclusiva del sub 1, il tutto in corso di costruzione. L'immobile è costituito dalla sola struttura portante in cemento armato, con tramezzature in laterizi. La delimitazione della particella è a mezzo recinzione con muro di cinta in cemento armato. L'immobile si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra collegati tra loro mediante scala esterna e predisposizione di scala circolare interna ed un primo piano collegato ai precedenti mediante la sola predisposizione di scala interna.

La copertura è del tipo piana a terrazzo praticabili, con rivestimento di strato bituminoso.

Nell'immobile sono presenti solo le predisposizioni dell'impianto elettrico, idrico del gas e fognario, soffitti e pareti sono rifiniti con intonaco liscio, la scala esterna è al grezzo così come le pareti dei servizi igienici.

DIRITTO DI QUOTA: 1000/1000

SUPERFICIE COMPLESSIVA mq 663,50

Identificazione catastale: NCEU Fg. 6 p. lla 1816 sub 1, 2, 3 piano S1 T1 categoria F3

CONFINI: Nord con la p.lla 1461 a Sud con la p.lla 1275 ad Est con la p.lla 1391 stessa ditta.

Regolarità urbanistica e Amministrativa: Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che:

- sotto il profilo urbanistico, per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato permesso di costruire n 16/04 del 12/08/2004 con oggetto "permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in c.a da destinare a laboratorio" nonché Variante al P.d.C n 16/04 del 14.07.2005 con oggetto "Variante al permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in c.a da destinare a laboratorio".

- nella perizia di stima viene evidenziato che lo stato di fatto non coincide con i grafici riportati nel progetto di variante al P.D.C

Stato occupazionale dell'immobile: libero.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

PREZZO BASE € 109.392,00

Offerta minima: € 82.044,00 (pari al 75% del prezzo base)

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

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. €. 4000,00

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, a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **6 Luglio 2026**, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita in busta chiusa e anonima. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, non dovrà essere annotato nessuna indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- Le generalità dell'offerente, ovvero:

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 alla udienza fissata per la vendita. 1. **Se l'offerente è coniugato** e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 2. **Se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare; 3. **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 del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche) da cui risultino i

poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia del documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA ;

- 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);
- 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. c.p.c.), 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. **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 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 solo 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 al "Tribunale di Benevento Procedura Esecutiva n. 108/2017 R.G.E. Tribunale di Benevento", 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 Procedura Esecutiva n. 108/2017 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 e se l'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 (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può dar 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 istanza 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 l'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 l'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 di quello di aggiudicazione.

Le domande 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 si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art.573 c.p.c.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa sia stata accolta.

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 su un conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G. E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo al deposito cauzionale).

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di credito fondiario l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 41 Dlgs. n. 385/93

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore Fondiario, dovrà tassativamente entro giorni 5 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 120 dall'aggiudicazione dovrà versare su un conto corrente bancario intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E. (che il delegato avrà provveduto ad aprire al fine di versare gli assegni relativi al deposito cauzionale e delle spese) l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione e alle somme direttamente versate all'istituto di credito fondiario sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex 587cpc, comma 1 e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 cpc comma 2.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione del decreto di trasferimento, per la voltura, 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.

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 di difetto di corrispondenza tra lo stato dei beni e le medesime, così come anche in

caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare 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 D.M. 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 (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Il 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.

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, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e la 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 srl, 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 geo-localizzazione GPS ASTE e 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 del c.p.c., devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Durazzano (BN) alla Via S. Pietro n.8

Per informazioni e comunicazioni rivolgersi al Professionista delegato 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. 3386955080 – pec: avvcarmenrositacecchetti@puntopec.it – tutti i giorni dalle ore 16 alle ore 19,30.

Il G. E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso Professionista delegato ed a lui gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile previo appuntamento.

Durazzano, 30.04.2026

Il Professionista delegato
Avv. Carmen Rosita Cecchetti