



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 54/2021 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)

La sottoscritta **Dott.ssa Ivana Jamiceli**, con studio in Benevento (BN), Via S. Rosa n.5, 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 novembre 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio, sito in Benevento alla Via del Pomerio n. 7, si svolgerà la **vendita senza incanto, in V asta, con prezzo ridotto del 15%**, in un unico lotto, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, come di seguito descritti, con apertura delle buste, esame delle offerte presentate e svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **24 novembre 2026 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare, composta da abitazione di tipo civile (A/2), fabbricato adibito in passato a ristorazione (D/8) e terreno agricolo insistente nella parte posteriore del fabbricato, sita in San Nicola Manfredi (BN) alla C.da Iannassi, Località Mezzaricotta.

Superficie complessiva di circa mq **2.806,29**.

L'intera unità immobiliare è costituita da un piano seminterrato adibito a bagni, un piano terra adibito a ristorazione e di un piano primo (mansarda), destinato a residenza. Il fabbricato è costituito di due piani fuori terra più un piano seminterrato. Il fabbricato è dotato di un ampio spazio pertinenziale, destinato a strade di accesso e aree a verde, recintato lungo i confini con muro in c.a., sormontato in parte con paletti in ferro e rete metallica e parte con ringhiera metallica, ed è fornito sul fronte strada di cancelli carrabili e pedonali. Detta area pertinenziale è in parte asfaltata destinata al transito e al parcheggio e parte è con aiuole a verde. Il fabbricato è altresì dotato nella parte posteriore di terreno coltivato con annesso pozzo. Il fabbricato è munito di scala esterna di accesso al piano primo, ed è ad unica rampa rivestita in marmo tipo calcarea.

L'immobile è altresì dotato di terreno coltivato, posto nella parte posteriore del fabbricato, facente parte della p.lla 339, la quale si estende anche nella parte antistante l'immobile, fino a raggiungere la strada comunale di accesso. Su detta particella 339 insistono anche le aree scoperte dette prima e il viale di accesso. Il terreno ubicato nella parte posteriore del fabbricato è dotato di pozzo, realizzato con anelli in cemento munito anche di pompa elettrica. Il terreno è di forma irregolare, natura argillosa e giacitura in parte acclive, ha una estensione catastale di 6.385 mq. Il terreno è provvisto di alcune piante arboree sparse. Gli immobili sono meglio descritti nella perizia di stima.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta completo e in mediocri condizioni generali.

Identificazione catastale:

NCEU fg. 7, p.lla 262 sub 4, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08;

NCEU fg. 7, p.lla 262 sub 5, categoria D/8, rendita € 5.920,00.

NCET fg. 7, p.lla 339 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 63,85 reddito dominicale 29,68 reddito agrario 21,43.

Confini: Il fabbricato identificato con categoria catastale A/2 è libero su tre lati mentre a nord ovest confina con lotti privati; Il fabbricato identificato con categoria catastale D/8 confina su tre lati con la particella 339 mentre a sud confina con lotti privati; Il terreno agricolo confina a nord ovest con la strada comunale Mezzaricotta e/o Piano Cappelle metre per le restanti partii confina con lotti privati.

Stato Occupazionale dell'immobile: l'unità immobiliare in vendita risulta libera.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:

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

- Concessione Edilizia presentata in data 27.12.1982 con protocollo 388 e rilasciata in data 5.07.1983 con protocollo 388 per lavori: nuova costruzione di un fabbricato delle rimesse e per capannone agricolo e stalla.
- Concessione Edilizia presentata in data 17.07.2001 al protocollo 4918 e rilasciata in data 19.07.2001 al protocollo 4918 per lavori: ampliamento di un fabbricato esistente. Rilasciata agibilità in data 30.11.2002 con protocollo 9.412 comprendendo anche il cambio di destinazione d'uso del piano terra da agricolo a ristorante e il piano primo da destinare a residenza.
- Segnalazione certificato di inizio attività presentata in data 21.07.2004 con protocollo 6.028 per lavori: realizzazione di una tettoia con struttura portante in ferro.

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:

I beni NON sono conformi dal punto di vista edilizia e catastale.

Determinazione del prezzo di stima:

Il C.T.U. dal prezzo di stima di € 823.231,80 ha apportato delle decurtazioni meglio indicate nella perizia di stima, stante l'esistenza di oneri e spese da sostenere per aggiornamento della planimetria e difformità edilizie per complessivi € 6.000,00.

Prezzo base d'asta euro 332.128,05

Prezzo minimo da offrire: € 249.096,04 (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 6.000,00.

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:

- 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' intestatario 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;
- vanno accettati 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;
- l'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., 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

L'offerta dovrà contenere:

✓ 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. 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 e, 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);

✓ dichiarazione di residenza o 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 dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;

✓ data della vendita e procedura cui si riferisce;

✓ dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

✓ 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;

✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;

✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

✓ termine, **non superiore a centoventi 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;

✓ fotocopia del documento di identità dell'offerente;

✓ assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura n.54/2021 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 alla "Procedura n.54/2021 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.

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 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.

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 non 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

Poiché gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine di gg. centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso, nello stesso termine, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori **(sempre nei limiti del prezzo di aggiudicazione)** e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato. **Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque 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 centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario e dell'eventuale accollo, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II. **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, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., sul Portale delle 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 e 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 e 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 sito in Benevento alla Via Salvator Rosa n. 5.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Ivana Jamiceli**, alla 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 informazioni rivolgersi ai seguenti recapiti: 0824/314648 – 339/7721956.

Benevento, 9 settembre 2026

**Il professionista delegato
Dott.ssa Ivana Jamiceli**