

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### **R.G. Esecuzioni Civili – n. 54/2017**

Avviso di vendita Immobiliare senza Incanto

(artt. 490-570 e segg. E 576 cpc con le modifiche intervenute con l'entrata in vigore delle legge n. 132/2015

Il sottoscritto avvocato Andrea Feo, con studio in Benevento al Vico Bagni n. 21, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, ex art. 591 bis cpc e del combinato disposto degli artt. 490, 569,570, 571, 572 cpc

Rende noto

che il giorno 10/05/2025 **alle ore 09,30** presso il proprio studio, si svolgerà la vendita senza incanto **in VI asta del lotto unico come di seguito** descritto, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà lì eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 cpc è fissato per il giorno 09/05/2025 **12,00**, presso il sopra citato studio

#### LOTTO UNICO

Gli immobile costituenti il lotto sono un'abitazione di tipo civile A/2 identificato catastalmente al Foglio 5 part. 1273 e un fondo seminativo arboreo are 13 e 88 c.a. Foglio 5 part 1274, entrambi siti in Sant'Angelo a Cupolo (BN) alla Via Capasso Torre Caprara. Il Fabbricato costruito nell'anno 1994, inizialmente dal Signor Panella Mario, padre del debitore esecutato Panella Enrico, e poi concluso dal signor Panella Enrico. Con struttura in cemento armato ed orizzontamenti in latero cemento, ha pianta regolare di forma rettangolare. Si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano mansardato, in corso di costruzione. Il piano mansardato si compone della sola struttura portante, delle tramezzature e della predisposizione degli impianti. Privo di pavimentazione, di orizzontamenti, è presente all'interno dello

stesso solo un infisso ed è prevista la distribuzione degli spazi interni. L'accesso ai beni staggiati avviene dalla strada comunale via Capasso Torre, sia attraverso il passaggio carrabile che pedonale, entrambi muniti di recinzione e cancello in ferro. Antistante il fabbricato, e precisamente sulla particella di terreno n. 1274, vi è un'area adibita a giardino con delle aiuole formate all'interno da alberi di palme e piante varie e, antistante l'accesso all'immobile vi è un'area adibita a parcheggio. L'accesso all'abitazione può avvenire sia dal piano seminterrato, da scala interna (attraverso la taverna/cantina e lo studio medico), che dal piano rialzato mediante la scala esterna. I tre livelli sono collegati da scala interna, che dal piano seminterrato al piano rialzato è realizzata con scalini in marmo, mentre quella per raggiungere il piano mansardato è realizzata in legno. Il piano seminterrato si articola in una taverna/cantina, uno studio medico con due bagni ed una sala d'attesa, un garage munito di serramento e una stanza adibita a deposito. Il piano rialzato che, come specificato in precedenza, ha anche accesso autonomo, si compone di un soggiorno, posto all'ingresso dell'abitazione, di una stanza pranzo, un angolo cottura, un disimpegno, una lavanderia, un ripostiglio, un servizio igienico, tre camere da letto ed uno studiolo. Antistante gli accessi sul lato est, sia al piano seminterrato che al piano rialzato è presente un portico pavimentato con struttura portante in pilastri di c.a., lo stesso lo troviamo in corrispondenza delle camere da letto, al piano rialzato sul lato nord-ovest, con funzione balcone. L'area che circonda il fabbricato e dove lo stesso insiste, è riportato in C. T. con un proprio numero di particella fg 5 p.lla 1274, ed è in parte costituito da piano cementato con funzione di accesso sia carrabile che pedonale, in parte è costituito da muretti di recinzione, camminamenti, passerelle e scalini. Retrostante il fabbricato, in corrispondenza del lato ovest l'area di terreno è costituita da piantagioni varie (piante di ulivo e fichi) e sterpaglie.

Conformità edilizia - il tecnico stimatore nominato ha così dichiarato : Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica – il tecnico stimatore nominato ha così dichiarato: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica. Per ogni più completa valutazione si rimanda alle relazione di stima e per quanto riguarda il terreno agli atti della procedura vi è depositato il certificato di destinazione urbanistica che sarà fornito agli interessati a semplice richiesta. Il tecnico così dichiara: la conformità Urbanistica può essere dichiarata in quanto rispetta i criteri degli strumenti urbanistici vigenti e, secondo quanto riportato in essi, la sanatoria del deposito strutturale può essere effettuata.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Stato occupazionale: occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**Prezzo base d'asta euro 147.133,82**

**Offerta minima: euro 110.350,37 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 10% del prezzo offerto e deposito spese 20% del prezzo  
offerto**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. euro 2.000,00**

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si ribadisce che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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), per ogni lotto inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del delegato alle vendite, esclusivamente 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.

#### 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 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 minorenni, 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);

il 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. 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 al Tribunale di Benevento con l'indicazione del numero della procedura e segnatamente :- Proc. esecutiva N. 54/2017 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 al Tribunale di Benevento con l'indicazione del numero della procedura e segnatamente : -Proc. esecutiva N. 54/2017 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.

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 (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.

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 (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 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 a 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 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non 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).

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.

#### 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.

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 di fatto 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 a 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 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.

Il presente avviso sarà pubblicato con la perizia sul portale delle vendite pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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 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, attraverso il servizio di 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 compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento al Vico Bagni n. 21.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, Avv. Andrea Feo, con studio in Benevento alla Via Vico Bagni n. 21 (tel. 338/4567651 – mail -- [avvandrefeo@puntopec.it](mailto:avvandrefeo@puntopec.it)--[andafeo1@virgilio.it](mailto:andafeo1@virgilio.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento, nei giorni (ORIENTATIVAMENTE) di lunedì e mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 12,00. Maggiori informazioni possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode.

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 vigenti norme di legge.

Per informazioni, comunicazioni e per la consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, rivolgersi, ai contatti su indicati, nei giorni di Lun. Merc. e Ven. ore ufficio.

Benevento, 28/01/2025

Il professionista delegato

avv. Andrea Feo