



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 42/2010 R.G.E.

Giudice: Dott. Leonardo Papaleo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(art. 490 - 570 e segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute con l'entrata in vigore della legge 6/08/2015, n. 132)

Il sottoscritto **Avv. Elio Pinto**, con studio in Benevento alla Via Nicola Calandra n. 3, in esecuzione dell'Ordinanza del 19.06.2024 emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **Dott. Leonardo Papaleo**, ai sensi dell'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 **25.09.2024, ore 17.00**, presso il proprio studio, si svolgerà, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la **vendita senza incanto, della XII° asta, (Unico Lotto 1)**, alle stesse medesime **condizioni di prezzo rispetto alla precedente asta del 09.02.2024.**, dei beni immobili in seguito descritti, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
- che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **24.09.2024 entro le ore 12.00**, presso il sopra citato studio;

LOTTO N. 1

Complesso di immobili ubicati nel Comune di Pesco Sannita (BN) alla Via Scalo Ferroviario n. 25. Essi insistono su una superficie di circa 7.240 mq, individuata al foglio 13 particella 563 sub 1 senza intestazione in quanto "bene comune non censibile".

All'interno di detto sub 1 sono ubicati i seguenti edifici:

- 1. Capannone per attività produttive** sito alla via Scalo Ferroviario n. 25, piano terra. L'intero immobile confina lungo tutti i lati con la particella 563 sub 1 (area comune).

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

L'immobile in oggetto è stato autorizzato con concessione n. 1555 del 29.09.1990 e Concessione in sanatoria n. 23 del 26.11.2009. Sul lato nord est e del capannone è stata realizzata una tettoia che risulta abusiva.

Destinazione urbanistica

Il lotto è identificato al catasto fabbricati, al foglio 13 particella 563 sub 2, Categoria D7, rendita euro 9.738,00 mq 1.550

- 2. Fabbricato** sito alla Via Scalo Ferroviario n. 25, piano terra, utilizzato come negozio per la rivendita di ricambi per mezzi agricoli. A ridosso del suddetto immobile, sul lato nord-ovest, è situato un casotto in muratura di circa 17,4 mq. Entrambi i beni confinano lungo tutto il perimetro con la particella 563 sub 1 (area comune).

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Gli immobili di cui sopra son stati autorizzati rispettivamente con Concessione edilizia n. 1489 del 24.05.1989 e n. 1567 del 16.04.1991. Entrambi gli edifici presentano lievi difformità rispetto alle richiamate in oggetto è stato autorizzato con concessione n. 1555 del 29.09.1990 e Concessione in sanatoria n. 23 del 26.11.2009. Sul lato nord est del capannone è stata realizzata una tettoia che risulta abusiva.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è identificato al catastalmente al foglio 13 particella 563 sub 3, Categoria C1, mq 81.

- 3. Porticato** sito alla Via Scalo Ferroviario n. 25 al piano terra, da cui si ha accesso in seguito descritti sub 5 e 6.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

L'immobile è senza intestazione catastale in quanto "bene comune non censibile" è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1489 del 24.05.1989.

Destinazione urbanistica

L'immobile è identificato al foglio 13 particella 563 sub 4, mq 14.

- 4. Fabbricato** sito alla Via Scalo Ferroviario n. 25, piano terra. Sul lato sud est è realizzato un casotto di 14 mq adibito a centrale termica. L'intero immobile confina con la particella 563 sub 1 sui lati sud, Est e Nord, mentre sul lato Ovest con le particelle 563 sub 4 e 563 sub 6.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Il fabbricato categoria A2 sopra descritto risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 1489 del 24.05.1989, ma quanto realizzato non risulta conforme a quanto autorizzato. Detti abusi risultano non sanabili. Il casotto, invece, non risulta autorizzato.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è catastalmente identificato al foglio 13 particella 563 sub 5, Categoria A2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 386,05.

- 5. Fabbricato** sito alla Via Scalo Ferroviario n. 25, piano primo. Nella superficie di detto sub è compresa anche la scala che dal piano terra si accede al piano primo. L'intero bene confina con la particella 563 sub 5 sul lato inferiore, mentre la scala al piano terra confina con le particelle 563 sub 4 e 563 sub 1.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Il fabbricato descritto risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 1489 del 24.05.1989. Esso presenta alcune piccole irregolarità rispetto a quanto autorizzato relative alle divisioni interne ai balconi sul lato sud ed alla forometria di alcune finestre. Dette irregolarità risultano sanabili.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è catastalmente identificato al foglio 13 particella 563 sub 6, Categoria A2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 445,44.

Stato Occupazionale degli immobili sopra descritti:

allo stato attuale risultano essere occupati dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare, Marito e figli.

Prezzo base d'asta euro 65.703,85

Offerta Minima: 49.277,85 (pari al 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 minimi euro 2.000,00

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e descritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità) 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 le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

1. l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
2. il cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) 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 ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare). 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);
3. l'indicazione del professionista delegato;
 4. 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;
 5. la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
 6. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 7. 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;
 8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
 9. il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni). L'offerente può anche indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
 10. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
2. assegno bancario circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Benevento "Proc. Esecutiva RGE. 42/2010"**, 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;
3. assegno bancario circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Benevento "Proc. Esecutiva RGE. 42/2010"** relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.
4. Certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese, presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal 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 del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o di persone giuridiche);
5. 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 della Comunità Europea).

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.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta. L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il professionista delegato, all'udienza, come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dell'ufficio, prima dell'inizio dell'udienza), all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente atto di vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di una pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo del prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e ss. Del D. Lgs. N. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intende avvalersi,

ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D. Lgs. N. 385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta di acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntive calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificazioni e compenso professionista delegato) poste a suo carico dal G. E. dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

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, presso lo studio del professionista delegato, copia autenticata 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 potrà, ricorrendone i presupposti, 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 n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allagata al decreto di trasferimento.

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.

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.

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 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalebenevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" ed attraverso il servizio di Postal Target e geo-localizzazione GPS Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà affisso per tre giorni all'Albo del Tribunale e pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murari nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiti.

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, Via Nicola Calandra n.3, tel. **339 7797935**.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario " Istituto Vendite Giudiziarie ", con sede operativa – Montesarchio (BN)**, e che gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili previo appuntamento (tel.: **0824/778599** – www.ivgnapoli.it)

Benevento, li 04 luglio 2024

Il professionista delegato
Avv. Elio Pinto