



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

#### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

#### Procedura esecutiva immobiliare n. 146/2000 RGE

Il sottoscritto **Avv. Antonella Di Modica**, con studio in Benevento alla Via Francesco Flora n. 31, delegata, ai sensi dell'art. 591 C.P.C., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, Dott.ssa Andricciola, visti gli art. 569 e ss. C.P.C.,

#### **AVVISA**

che il giorno **31 ottobre 2024 alle ore 11:00** con prosieguo, presso il sopracitato studio, innanzi alla sottoscritta, professionista delegata, si procederà alle operazioni di vendita senza incanto, in **VIII asta**, con prezzo ridotto del 25% rispetto alla vendita precedente, (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventualmente gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 563 cpc) secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in un unico lotto:

#### **LOTTO UNICO**

**Unità immobiliare** ubicata in Cautano (Bn), alla Via Provinciale Cautano-Frasso, costituita da un ristorante-alloggio di servizio-terreno. Il fabbricato è composto da quattro livelli che compongono un unico lotto, e precisamente il piano seminterrato 2°, il piano seminterrato 1°, il piano terra e il primo piano-sottotetto. Il piano seminterrato 2° è composto da una serie di vani depositi, con accessi sia dalla corte, sia dalla scala esterna che dall'interno del corpo attraverso alcuni gradini. Il piano seminterrato 1°, raggiungibile mediante due scale interne e una esterna, è costituito da un disimpegno, una cella frigo e quattro locali deposito, di cui uno in corso di costruzione, e dai servizi igienici disimpegnati da apposito vano antibagno. Il piano terra è accessibile tramite due ingressi di cui uno posto nel porticato, prospiciente la corte a cui si perviene dalla strada provinciale Cautano-Frasso e immette direttamente nelle sale ristorante e nel bar-reception, e l'altro ingresso posto sul prospetto anteriore corrispondente alla zona bar-reception. Sul prospetto anteriore esiste un altro varco che introduce direttamente nelle cucine. La superficie dell'intero piano terra si compone di porticato-ingresso che immette direttamente nell'area ristorazione e nella zona bar, area bar-reception, zona cucine composta da tre vani comunicanti tra di loro e le sale ristorante, area ristorante costituita da tre sale comunicanti tra loro da ampi varchi, un piccolo disimpegno dove insiste il corpo scala che conduce all'unità immobiliare posta al primo piano, e da un corpo scala che collega il piano terra al vano adibito ai servizi igienici posto nel piano seminterrato. Il primo piano-sottotetto è composto da un alloggio, suddiviso in due parti dal pianerottolo, una parte destinata a zona notte e l'altra a due ambienti studio, e da un lastrico solare accessibile dal pianerottolo di arrivo. Esso non è dotato di un ingresso indipendente ma è accessibile dal piano

terra dopo aver varcato l'ingresso posto all'interno del porticato e dopo aver percorso le due rampe di scala che conducono al pianerottolo del primo piano da cui si accede: a sinistra nelle due camere da letto, disimpegno e servizio igienico; a destra nei due vani studio; al centro sul lastrico solare. L'alloggio, strettamente collegato alla struttura ricettiva del piano terra, si compone di un disimpegno, da due camere da letto, due locali adibiti a studio e un servizio igienico. Lo stato di manutenzione generale è mediocre e le condizioni risultano scadenti a causa di infiltrazioni e stillicidio delle acque piovane provenienti dagli infissi o dalla copertura. Gli impianti necessitano di revisione e manutenzione, nonché degli opportuni adeguamenti alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è elettrico con condizionatori e caldaia a sansa con radiatori. Il compendio pignorato è composto anche da un terreno annesso sul quale insiste la costruzione. L'unità immobiliare sopra descritta è riportata al **N.C.E.U. al foglio 8, p.lla 214 sub. 4 cat. D/8**, rendita catastale € 8.774,38, e al **foglio 8, p.lla 167, bosco ceduo 3, superficie 02 39**, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,02.

**Stato occupazionale dell'immobile:** libero.

**Conformità edilizia:** SI

**Conformità urbanistica:** NO, nel caso di specie l'immobile pignorato è sottoposto a vincolo ambientale e idrogeologico, nonché ricadente in parchi ed aree protette, pertanto sottoposto al giudizio della Commissione Edilizia, al Parere della Soprintendenza e dell'Ente Parco Regionale del Taburno. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato qualora tutti i pareri siano favorevoli, e le spese necessarie per la regolarizzazione sono quantificate dal CTU nella perizia a cui si rimanda. L'immobile è provvisto di APE. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto dei costi delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.

<b>Prezzo base</b>	<b>euro 52.369,32</b>
	(eurocinquantaduemilatrecentosessantannove/32)
<b>Offerta minima efficace</b>	<b>euro 39.276,99</b>
	(eurotrentanovemiladuecentosettantasei/99 – pari al 75% presso base)
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti</b>	<b>euro 1.000,00</b>
	(euromille/00)
<b>Deposito Cauzione</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>
<b>Deposito spese</b>	<b>20% del prezzo offerto</b>

**Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella Relazione di stima, depositata agli atti, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, 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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi concernenti la 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 da eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle norme 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 considerati in**

perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 38/2001 e all'art. 40 c. 6 della legge 47/85.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche tramite persona diversa (da identificarsi attraverso valido documento di riconoscimento) presso lo studio del Delegato, Avv. Antonella Di Modica sito in Benevento alla Via Francesco Flora n. 31, entro le ore 12:00 del 30 ottobre 2024, giorno antecedente a quello fissato per la vendita, **a pena di inammissibilità**, per ciascun lotto, offerta in bollo (da euro 16,00) datata e sottoscritta contenente :

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (RGE) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico, se disponibili anche pec, e - mail, fax del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- f) l'indicazione del termine, comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme del pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che in caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e 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;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Proc. 146/2000 R.G.E. Tribunale BN", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

- 3) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Proc. 146/2000 R.G.E. Tribunale BN", per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di deposito spese;
- 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 e i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del codice fiscale e della partita IVA e, 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 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)

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina ed il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà e alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare:

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito (previa identificazione a mezzo di 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. Il professionista delegato rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta. L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto disposto 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 dello studio, 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 maggior offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ogni creditore, nel termine di giorni 10 prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli art. 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 dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso 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 pluralità di offerte valide e/o efficaci il professionista delegato inviterà gli offerenti ad 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'assegnazione a favore del maggiore 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 offerta sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior 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 del 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 sia 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 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 e integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda 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 d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di IVA, se dovuta, imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati 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 autentica 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 comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Si precisa che, agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n 37 e del D. Lgs 192/05 e successive modifiche e integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto 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 a disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato sito in Benevento alla Via F. Flora n. 31.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà inserito a cura del professionista delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché pubblicato, a cura della Società Aste Annunci Srl, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, e attraverso i servizi Postal Target e geo-localizzazione GPS Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono pubblicati gli immobili staggiti.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento, alla Via F. Flora n. 31.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del professionista delegato sito a Benevento alla Via F. Flora n. 31, previo appuntamento (tel. 339/6480580, indirizzo pec: [avvantonelladimodica@puntopec.it](mailto:avvantonelladimodica@puntopec.it)).

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziario Napoli, al quale gli interessati potranno inoltrare richiesta di visione degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) - (tel. 0824-778599 - [@mail.tribunalebenevento@ivgnapoli.it](mailto:@mail.tribunalebenevento@ivgnapoli.it)). Al custode giudiziario potranno essere richieste ulteriori informazioni, anche relative alla generalità del debitore. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Benevento, 22 luglio 2024

Il professionista delegato

Avv. Antonella Di Modica