



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 49/2022 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Raffaele DELLI VENERI**, con studio in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, **Dott. Remo Ferraro**, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2025** alle ore **15:30 col prosieguo**, presso l'**Ufficio Aste Delegate** sito in **San Giorgio del Sannio (BN)** alla **via Alcide De Gasperi n. 44**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **quarta vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in un **unico lotto**:

LOTTO UNICO

Intero della piena proprietà di complesso immobiliare sito in **SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)** alla **via Alessandro Manzoni snc** e comprendente:

- a) **unità immobiliare ad uso commerciale**, adibita ad autolavaggio, ubicata al piano terra, di circa mq. 158,60, riportata in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 11** (ex particella 673 sub 5) (piano T, categ. D/8, rendita Euro 396,00);
- b) **locale ad uso commerciale**, adibito a sala giochi, ubicato al piano terra, di circa mq. 70, composto da due ambienti, piccolo deposito e bagno, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 10** (ex particella 673 sub 5) (piano T, categ. C/1, classe 6, consistenza mq. 70, superficie catastale totale mq. 78, rendita Euro 1.370,16), classe energetica "A2";
- c) **stazione di servizio di distribuzione carburanti**, composta da locale adibito a vendita pezzi di ricambio, locale-ufficio con adiacente terrazzo, piccolo ripostiglio e deposito, per un totale di circa mq. 72,30, con annesso piazzale di circa mq. 979, riportata in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 9** (ex particella 673 sub 5) (piano T, categ. E/3, rendita Euro 1.562,40), classe energetica "F";
- d) **unità immobiliare ad uso commerciale**, adibita a bar e tavola calda, sviluppatasi su due livelli, composta da due depositi, spogliatoio, bagno e locale macchine al piano seminterrato e da ampio locale con annessi cucina, spogliatoio e servizi igienici al piano terra, per un totale di circa mq. 185, riportata in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 7** (ex particella 673 sub 4) (piano S1-T-1, categ. C/1, classe 5, consistenza mq. 185, superficie catastale totale mq. 214, rendita Euro 3.114,75), classe energetica "A2";
- e) **deposito**, ubicato al piano seminterrato, composto da tre ambienti e piccolo ripostiglio, per un totale di circa mq. 147, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 6** (ex particella 673 sub 3) (piano S1, categ. C/2, classe 2, consistenza mq. 147, superficie catastale totale mq. 156, rendita Euro 220,17);
- f) **laboratorio**, ubicato al piano seminterrato, composto da due locali, per un totale di circa mq. 145, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 2** (piano S1, categ. C/3, classe 4, consistenza mq. 145, superficie catastale totale mq. 162, rendita Euro 471,78);
- g) **lastrico solare**, ubicato al piano primo, di circa mq. 251, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 26 particella 673 sub 12** (piano 2, categ. F/5, mq. 235).

Nella vendita sono compresi i beni comuni non censibili riportati in C.F. sotto il foglio 26 particella 673 sub 1 (bene comune non censibile ai subb 2, 6, 7, 8, 9 e 11) e 673 sub 8 (bene comune non censibile ai subb 7 e 9). Gli immobili sono stati realizzati in virtù di premessi di costruire n. 19 del 20 aprile 2006 e n. 49 dell'11 settembre 2009; rilasciata agibilità per la stazione di servizio in data 25 marzo 2011 prot. n. 6493. Risultano difformità (copertura maggiore a quella assentita); dedotti oneri.

SI PRECISA che gli immobili sono occupati da *** in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 24 gennaio 2016 e registrato in data 25 gennaio 2016 al n. 302 mod. 3T, successivamente rinegoziato in data 1 agosto 2021, a seguito di provvedimento autorizzativo del Tribunale di Benevento, della durata di anni 6 + 6, con decorrenza a partire dall'1 agosto 2021 e con canone mensile di Euro 750,00 fino al 31 luglio 2025, di Euro 1.000,00 dall'1 agosto 2025 fino al 31 luglio 2027 e di Euro 1.500,00 dall'1 agosto 2027 fino alla naturale scadenza (contratto opponibile all'aggiudicatario). I canoni di locazione relativi a tale contratto sono stati assegnati a *** fino a concorrenza della somma di Euro 61.299,58, in forza di ordinanza di assegnazione emessa in data 6 novembre 2018 dal Tribunale di Benevento - Sezione esecuzione mobiliare nell'ambito del procedimento n. 2495/2016 R.G.; l'opponibilità alla procedura in oggetto



della detta ordinanza di assegnazione dei canoni di locazione è attualmente al vaglio del legale della custodia e del Giudice adito.

Prezzo base	Euro	370.800,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	278.100,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	10.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita 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 l'**Ufficio Aste Delegate** sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
- 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 che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare 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;
- l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- 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**;
- l'indicazione del termine, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), 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'espressa dichiarazione di avere preso integrale 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;
- 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);
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- asegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 49/2022 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- asegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 49/2022 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche) o visura camerale, 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 persone giuridiche);
- 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 asegni (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 notarile**, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e 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 ed 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 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. **In caso di gara l'offerente non presente potrà parteciparvi solo rappresentato da un procuratore legale (avvocato) che produrrà il giorno dell'asta originale di procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale.** In caso di mancata adesione alla gara si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore 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 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 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 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 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 l'Ufficio Aste Delegate, 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 imposte di registro, ipotecaria, catastale e 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 l'Ufficio Aste Delegate, 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 co. 6 della Legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

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 allegata al decreto di trasferimento.

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 l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sul sito internet www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati 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 degli artt. 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 San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44 e, per quanto sopra indicato, presso l'Ufficio Aste Delegate, sotto la propria responsabilità.

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

Per info: cell. 329.7877371 - email ufficioastedelegate@hotmail.com - pec ufficioastedelegate@legalkosmos.com.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.**, con sede in San Martino Valle Caudina (AV) alla Strada Statale Appia n. 14, al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (**tel. 0824.778599**) inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

Il professionista delegato
Avv. Raffaele DELLI VENERI

