



TRIBUNALE DI BENEVENTO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva immobiliare n. 68/2020 R.G.Es.  
AVVISO DI VENDITA  
ooOoo

Il sottoscritto dr. Vincenzo Campagnuolo, con studio sito in Benevento al Viale Antonio Mellusi, n. 42, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 23/01/2025 alle ore 18:00 con prosieguo, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e dinanzi ad esso, si procederà alle operazioni della terza vendita senza incanto – mediante apertura delle buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti - della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA  
LOTTO UNO

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Quota intera della piena proprietà di immobili a destinazione magazzini/locali deposito e locali ubicati in Benevento (BN) alla Via Torre della Catena. Gli immobili oggetto del lotto sono identificati al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg.47 part. 729 sub 14 piano S1-T, categoria C/2, classe 4, consistenza 287, superficie 419, rendita € 918,98.

Il fabbricato magazzino e locale deposito è composto di un locale deposito, dotato di un piccolo locale wc, di superficie totale pari a c.ca mq. 360 sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e collegato, tramite una scala interna, ad un ulteriore locale posto al piano terra del fabbricato e prospiciente su via Torre della Catena di circa 23 mq (indicato al n. civico 175). L'ingresso al locale deposito suddetto è presente sul prospetto opposto a via Torre delle Catene dove si accede ad un'ampia corte esterna, ad uso esclusivo del predetto immobile, di superficie pari a circa 300 mq. Nella zona posta sotto strada si riscontrano vaste zone di umido sulle pareti, l'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne e non viene riscontrato alcun impianto di riscaldamento. L'immobile risulta in un modesto stato di conservazione. L'immobile risulta collegato, tramite una porta interna, al locale commerciale (riportato al NCEU al Fg 47 plla 729 sub 18).

REGOLARITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA:

Il fabbricato magazzino e locale deposito: dalla perizia di stima in atti si riscontrano le seguenti irregolarità urbanistiche: *“Il locale posto al piano terra (indicato con n. civico 175), collegato al piano seminterrato con scala interna, non risulta identificato ne catastalmente ne urbanisticamente. Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: Foro realizzato su solaio portante e fusione delle unità immobiliari tra loro comunicanti Redazione e presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria.”* Le spese di sanatoria presunte sono state decurtate dal valore dell'immobile. Il CTU in assenza di titoli non ne ha dichiarato la conformità edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: il lotto è in fase di liberazione a seguito di ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione.

**PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in euro 177.153,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro 132.865,00.

**LOTTO DUE**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Quota intera della piena proprietà di immobili a destinazione Grandi negozi - Locale commerciale ubicati in Benevento (BN) alla Via Torre della Catena.

Gli immobili oggetto del lotto sono identificati al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg.47 part. 729 sub 18 piano S1, categoria D/8, consistenza 345, superficie 419,rendita € 2.798.

Il fabbricato locale commerciale ha una superficie coperta pari a mq. 323,00 ed ha a disposizione un'ampia corte esterna di mq. 315,00 da adibire a parcheggio e/o deposito merci. All'interno l'immobile è composto da un ampio locale deposito, una zona adibita alla vendita, un locale ufficio ed un piccolo wc. Nella zona posta sotto strada si riscontrano vaste zone di umido sulle pareti. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne e non viene riscontrato alcun impianto di riscaldamento. L'immobile risulta collegato, tramite una porta interna, al locale commerciale (riportato al NCEU al Fg 47 plla 729 sub 14) e costituente il Lotto Uno.

**REGOLARITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA:**

Il fabbricato locale commerciale: dalla perizia di stima in atti risulta che l'immobile è stato costruito ante 1967.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: il lotto è in fase di liberazione a seguito di Ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione.

**PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in euro 271.518,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro 203.639,00.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

**TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 22/01/2025 alle ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato, sito in Benevento al Viale Antonio Mellusi N. 42 (tel. e fax 0824/50012).

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 Codice Civile) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero, da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo (da euro 16,00) e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;

- a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni centoventi dalla aggiudicazione, pena l'esclusione dell'offerta. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- g) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

#### MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE E DEPOSITO SPESE.

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento Proc. Esec. Imm. N." seguita dal numero e anno della procedura, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

A titolo di deposito in conto spese per la futura vendita, all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non

trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento Proc. Esec. Imm. N."seguita dal numero e anno della procedura; in caso di mancata allegazione del predetto deposito spese ovvero in caso di versamento dello stesso in misura inferiore a quello minimo o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o l'incaricato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

#### DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata - alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 4.000,00 per il LOTTO UNO ed di euro 6.000,00 per il LOTTO DUE.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta con la maggiore cauzione. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione e deposito spese prestate nella entità determinata o con le

modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del 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, Viale A. Mellusi, 42.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni contenute nel presente avviso di vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo assegno circolare non trasferibile

intestato a "Tribunale di Benevento proc. esecutiva n." seguita dal numero e anno della procedura.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento - proc. esecutiva n." seguita dal numero e anno della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere l'eventuale supplemento del fondo spese depositato e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento - proc. esecutiva n." seguita dal numero e anno della procedura.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

A carico dell'aggiudicatario è previsto anche la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd.

prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, 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 entro il termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

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.

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato:

- a) sia pubblicata a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega;
- c) a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste (ess: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci – secondamano.it) assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE;
- e) mediante affissione di manifesti murali nel comune di Benevento (BN).

Tra la data della pubblicazione del presente avviso e la data della vendita dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Viale A. Mellusi, 42 (tel. e fax. 0824/50012)

Il G.E ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato cui gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili.

Benevento, 12/11/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Vincenzo Campagnuolo

