

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 86/2019 R.G. es.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Linda Perugini**, con studio in Benevento alla via Croce Rossa, n. 55 (tel. e fax 0824/311441 - indirizzo di posta elettronica certificata: *avvlindaperugini@puntopec.it*), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott. M. Monteleone, in data 05.10.2023;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, Geom. Umberto Affusto, depositata il 27.07.2023;
- visti gli artt. 569 ss. c.p.c. e tenuto conto che il secondo esperimento di vendita, senza incanto, non ha avuto luogo per mancanze di offerte e che non vi sono state domande di assegnazione;
- ritenuto di dover fissare la terza vendita al prezzo base determinato in misura inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello precedente, come disposto dal G.E. nell'ordinanza del 05.10.2023;

AVVISA

- che il giorno **16 Aprile 2025**, alle ore **17:00**, innanzi a sé alla via G. Piranesi, n. 1 (c/o studio dell'avv. Leopoldo Papa) si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, della piena proprietà del seguente bene immobile, sito in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla Contrada Capuano - zona P.I.P.:

LOTTO unico:

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà del seguente bene immobile sito in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla Contrada Capuano, zona P.I.P., censito nel locale catasto fabbricati al foglio 34, particella 372, piano T, cat. D/7, superficie totale mq 8.379,00, rendita euro 3.650,00.

Dalla relazione di stima in atti, cui si fa espresso rinvio, si evince che il bene pignorato è costituito da un corpo di fabbrica adibito allo stoccaggio, lavorazione e commercializzazione delle carni di bovino. Il capannone, costituito da un solo livello fuori terra, ha pianta rettangolare regolare avente dimensione di circa 27.35x18.30 m. ed una altezza variabile da 4.00 a 6.00 m. con copertura inclinata a due falde, all'interno l'altezza utile è di circa 3.00 m.. Esso è suddiviso in vari ambienti adibiti a laboratori, deposito, zona carico e scarico, celle frigorifere, uffici, punto vendita e servizi igienici, dotato di vari ingressi per l'agevolazione della lavorazione dei vari prodotti. La parte esterna del fabbricato è adibita a piazzale di manovra con relativo accesso ai due cancelli carrabili posti in corrispondenza delle strade Comunale Via delle Ginestre e Via dei Platani. Sul medesimo piazzale, è installata una stadera a ponte (bilico) della portata di circa 80.000 Kg. L'intero lotto è delimitato da una recinzione con muretto in c.a. avente un'altezza variabile di circa 80 cm. Sulla parte superiore del predetto muretto, per natura precauzionale, vi è installata una rete metallica sostenuta da paletti in ferro mentre la restante parte è stata realizzata con pannelli metallici zincati della dimensione di circa m 2.00 x 1.60. La struttura portante è costituita da colonne in profilato HE e capriate metalliche con elementi scatolare composti da più profilati. La copertura, a due falde, è realizzata con lamiera coibentanti ancorati ad arcarecci. La suddivisione dei vari locali interni è realizzata con pannelli prefabbricati modulari. La pavimentazione è di gres ceramico di colore opaco. Le aperture sono in alluminio anodizzato di colore bianco, le porte adibite all'uscite di sicurezza sono dotate di maniglione antipánico. Per l'espletamento del carico e scarico sono state realizzate due porte sul lato nord del capannone. Dalla perizia versata in atti risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n. 11 del 14.05.2004. Il certificato di agibilità è del 20.04.2006 n. prot. 3041.

In riferimento al disposto della L. n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, dalla relazione di stima in atti, a firma del geom. Affusto, cui in ogni caso si rinvia, si evince che sussistono difformità relative ad una diversa disposizione interna dei locali. L'esperto ha dichiarato sanabili detti abusi, quantificando gli oneri tutti a sostenersi, a carico e cura dell'aggiudicatario, in complessivi euro 5.000,00, del quale si è già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di base d'asta del lotto.

L'immobile è stato stimato dall'esperto in euro 315.253,63.

INFORMAZIONI COMUNI AI BENI DEL LOTTO UNICO

Il predetto immobile, meglio descritto nella relazione di stima, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene -, viene posto in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, le accessioni, le ragioni e le azioni, nonché le 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella

valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie esistenti al momento della vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, anche sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, nonché del regime fiscale dell'esecutato.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di **euro 177.330,18 (centosettantasettemilatrecentotrenta/18)**, oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. **offerta minima** è di **euro 132.997,64 (centotrentaduemilanovecentonovantasette/64)**, inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art. 571 c.p.c., in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1 presso lo studio dell'avv. Leopoldo Papa, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 15 aprile 2025**, necessariamente in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista delegato, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome delle procedure, né i beni per i quali è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Al suo interno dovrà essere posta l'offerta, in bollo da euro 16,00, che dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi al Professionista delegato il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche), da cui risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Unione Europea, occorre allegare documentazione idonea alla verifica della condizione di reciprocità; 2) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento; 3) la data della vendita ed il numero della procedura cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione del prezzo che si intende offrire: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra specificato, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 132.997,64 (centotrentaduemilanovecentonovantasette/64), salvi i poteri posti in capo al Professionista delegato dall'art. 572 c.p.c.; 6) il termine, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali; 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato degli immobili.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura; nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, essi dovranno dichiarare il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta e depositare il mandato ex art. 583 c.p.c.: in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Alla domanda dovranno essere allegati, in ogni caso, una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 86/2019 Tribunale di Benevento**", di importo pari o superiore, a scelta dell'offerente, al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, successivo all'aggiudicazione, nonché assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 86/2019 Tribunale di Benevento**", di importo pari al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso. **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata ed è pari o superiore al prezzo base d'asta, i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base d'asta (purché di ammontare

pari almeno al 75% dello stesso), il Professionista delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta e i beni saranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Professionista delegato (tre minuti) vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, risulterà aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, risulterà aggiudicatario chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, tenuto conto che il rilancio minimo viene fissato nella misura di euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00).

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, e di eventuali imposte, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o di quello, inferiore, indicato nell'offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Le operazioni - con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte ed eventualmente la gara fra gli offerenti - si terranno innanzi al sottoscritto Professionista delegato, presso lo studio sopra menzionato e alla data innanzi fissata.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

a) il prezzo di aggiudicazione potrà essere versato anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita forzata. Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646 del 16.07.1905 (cd. Testo unico delle leggi sul credito fondiario) o degli artt. 38 ss. del D. Lgs. n. 385 del 01°.09.1993 (cd. Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e successive modifiche, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo del prezzo, quella parte del prezzo ricavata dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario. Ove sia intervenuto il fallimento dell'esecutato, il delegato non provvederà all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione;

b) all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione e per la registrazione, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, che saranno liquidate dal Giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente;

c) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985;

d) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima;

e) agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, non acquisita alle procedure, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza; detta dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal sottoscritto Professionista delegato alla bozza del decreto di trasferimento;

f) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria oppure davanti al Giudice dell'esecuzione, o ancora dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato, sotto la sua responsabilità, presso il suo studio, all'indirizzo sopra riportato;

g) **il sottoscritto Professionista delegato, presso il suo studio, previo appuntamento telefonico al n. 0824/311441 o all'indirizzo mail avvlindaperugini@gmail.com, fornirà, su richiesta di ciascun interessato, ogni utile informazione, anche relativa alle generalità del debitore;**

h) **gli immobili potranno essere visionati, previa istanza a formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, con il sottoscritto Professionista, nominato anche Custode giudiziario;**

i) il presente avviso di vendita è reso pubblico, a cura del sottoscritto Professionista delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

1) inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it; inoltre, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato, a cura

della società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

2) inserimento dell'avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;

3) pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;

4) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), dove è ubicato l'immobile.

Il presente avviso verrà notificato, ex art. 569, ultimo comma, c.p.c., almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., non comparsi, nonché comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.E. del Tribunale di Benevento.

Benevento, 27.01.2025

Il Professionista delegato
avv. Linda Perugini