

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 129/2015 R.G. es.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Leopoldo PAPA**, con studio in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1 (tel. e fax 0824/311376 – indirizzo di posta elettronica certificata: avv.leopoldopapa@pec.giuffre.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.ssa M. L. D'Orsi, in data 20.12.2017;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, arch. Cleofe Cillo, datata 03.07.2017, depositata telematicamente il 05.07.2017;

- visti gli artt. 569 ss. c.p.c. e letto il provvedimento dell'attuale G.E., dott. V. Landolfi, del 17.09.2025 di autorizzazione alla fissazione di un nuovo esperimento con ribasso del 15% rispetto all'ultimo prezzo base d'asta;

- rilevato che, a seguito di due provvedimenti di sospensione delle operazioni di delega, l'ultimo prezzo base d'asta è quello fissato con bando del 27.04.2021;

AVVISA

- che il giorno **14 Gennaio 2026**, alle ore **16:00**, innanzi a sé, presso il suindicato studio, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, dei seguenti beni immobili, ubicati in Pietrelcina (BN):

Lotto unico

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà di un fabbricato sito alla Contrada Piana Romana s.n.c., diviso in due unità immobiliari, censite nel locale catasto fabbricati al foglio 12, particella 852, sub 1, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 281 mq. (di cui 8 mq scoperti), rendita euro 561,65, e al foglio 12, particella 852, sub 2, piano S1-T-1-2, categoria D/2, rendita euro 7.238,00. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e su uno al piano interrato. Il piano interrato è composto da depositi, celle frigo, servizi e vani tecnici; il piano terra si compone di sala ristoro, disimpegni, sala tv, servizi igienici, ampia cucina, un portico e un pergolato; il piano primo è costituito da nove camere da letto con rispettivi servizi igienici e da un vano deposito biancheria; il piano secondo è composto da due camere da letto, due bagni e un disimpegno, dal quale è possibile accedere al piano copertura, dove è posizionato un piccolo terrazzo panoramico. I quattro livelli sono collegati tra di loro da due scale interne e da due ascensori. La superficie complessiva è di circa 1.093,04 mq. e l'altezza utile interna è di circa 2,70 mt. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione, con la presenza di finiture di media ed alta qualità ed impianti funzionanti, adeguati alla normativa vigente. Nei servizi igienici emergono piccole tracce di umidità.

Le predette due unità immobiliari sono collegate, mediante un tunnel, ad un secondo fabbricato pertinenziale, anch'esso posto in vendita, composto da tre unità, che si sviluppano su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto), censite nel locale catasto fabbricati rispettivamente al foglio 12, particella 855, sub 2, piano T, categoria D/1, rendita euro 140,00; foglio 12, particella 855, sub 3, piano T, categoria D/1, rendita euro 186,00; foglio 12, particella 855, sub 4, piano S1-T-1, categoria D/10, rendita euro 27.804,00. Tale, secondo fabbricato, avente una superficie complessiva di circa 5.238,29 mq., è destinato, in modo durevole, a servizio del fabbricato principale, in particolare a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Il piano seminterrato è costituito da un ampio porticato e da cinque grandi ambienti: un'ampia zona deposito, ancora allo stato grezzo, ove è installato un montacarichi; un'area centrale che accoglie una bottaia, un locale di imbottigliamento vini, una cantina di affinamento ed un tunnel che funge da collegamento del piano seminterrato con la restante porzione di fabbricato, nonché tra il fabbricato principale e quello pertinenziale; un'area destinata alla lavorazione di uvaggi; un'officina attrezzata; un porticato che si immette su terreno circostante. Il piano terra è costituito da un corpo di fabbrica adibito a mensa aziendale con rispettivi servizi igienici e cucina, da un corpo di fabbrica destinato al confezionamento ed al peso dei prodotti, da un manufatto edilizio adibito a servizi igienici, da un piccolo stabile destinato a ricettario o deposito, da un modesto manufatto in c.a., da un piccolo manufatto in c.a., indipendente, a forma ottagonale, da un pergolato adiacente alla mensa aziendale, da due terrazzi posti a quote diverse.

Costituisce corte comune a tutti i predetti beni posti in vendita, innanzi specificati, la particella 855, sub 1, del predetto foglio 12, che risulta essere bene non censibile.

In riferimento al disposto della L. n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, dalla relazione di stima in atti, cui in ogni caso si rinvia, si evince che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in virtù di concessione edilizia e di successiva variante; gli immobili godono di certificato di agibilità, rilasciato, però, in data anteriore al permesso di costruire in sanatoria per interventi realizzati in difformità alla precedente concessione, sicché occorre una nuova autorizzazione di agibilità. Gli attestati di prestazione energetica, allegati dall'esperto, indicano che gli immobili innanzi descritti hanno classe energetica G. L'esperto ha dichiarato la conformità catastale di tutti i predetti cespiti. Sono state riscontrate modeste difformità.

Nello stesso lotto sono posti in vendita, per la quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà, anche i seguenti

terreni pertinenziali, destinati a corte, siti alla contrada Piana Romana, così censiti nel locale catasto terreni:

- foglio 12, particella 868, seminativo arborato, classe 3, are 71,70, reddito dominicale euro 29,62, reddito agrario euro 25,92;
 - foglio 12, particella 664, seminativo arborato, classe 2, are 0,10, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario 0,04;
 - foglio 12, particella 666, seminativo, classe 1, are 2,10, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario euro 0,98;
 - foglio 12, particella 668, seminativo arborato, classe 3, are 1,30, reddito dominicale euro 0,54, reddito agrario euro 0,47;
 - foglio 12, particella 669, seminativo, classe 3, are 4,10, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 1,16;
 - foglio 12, particella 670, seminativo, classe 3, are 0,70, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,20;
- nonché il seguente appezzamento di terreno, ubicato alla località Bosco Sant'Andrea, così censito nel locale catasto terreni:
- foglio 2, particella 303, seminativo, classe 2, are 16,80, reddito dominicale euro 9,98, reddito agrario euro 6,51.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica acquisito dall'esperto, in atti, detti terreni ricadono, secondo il P.U.C. vigente, in ZTO D2 - Tessuto Produttivo commerciale e turistico-alberghiero, ad eccezione dell'ultimo cespite, che ricade in ZTO E1 - Territorio Agricolo Rurale e Aperto. Detto, ultimo appezzamento di terreno, con ubicazione periferica, è caratterizzato da una lieve pendenza; ivi è stato impiantato un piccolo oliveto. Nell'atto pubblico con il quale i soggetti che, successivamente, hanno trasferito la piena proprietà di tale, ultimo cespite in favore dell'esecutata si legge che il bene *de quo* gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia di terreno adibita a strada (foglio 2, particella 382) con inizio dalla strada comunale "Finocchiaro" fino a giungere nella zona prospiciente (anche) il bene in questione.

Tutti i predetti immobili sono liberi. I beni posti in vendita sono stati stimati dal predetto esperto in complessivi euro 2.933.376,20, di cui euro 1.061.811,00 riferibili al fabbricato principale, euro 1.701.118,00 al fabbricato pertinenziale, euro 164.500,00 ai terreni pertinenziali ed euro 5.947,20 all'ultimo appezzamento di terreno, ubicato alla località Bosco Sant'Andrea.

Tutti i predetti immobili, meglio descritti nella relazione di stima innanzi menzionata, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni -, vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 - 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. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie 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, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di **euro 443.700,00 (quattrocentoquarantatremilasettecento/00), oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 332.775,00 (trecentotrentaduemilasettecentosettantacinque/00), 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., presso lo studio del professionista delegato, avv. Leopoldo Papa, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 13 Gennaio 2026**, 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 della procedura, 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 minorenni, 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 risultino 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 e 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 suindicato prezzo base, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 332.775,00 (trecentotrentaduemilasettecentosettantacinque/00), 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. 129/2015 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. 129/2015 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 13.000,00 (tredicimila/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;

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 le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole 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 negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, non acquisita alla procedura, 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. 0824/311376 o all'indirizzo e.mail avv.leopoldopapa@libero.it, 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 esclusivamente 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, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, inserimento dell'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;
- 2) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, inserimento dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, agli indirizzi www.astegiudiziarie.it e www.subito.it;
- 3) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Pietrelcina (BN), dove sono ubicati gli immobili.

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, 20 Ottobre 2025.

Il Professionista delegato
Avv. Leopoldo Papa