

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2014 R.G. es.

(alla quale sono riunite le procedure nn. 288/2014, 120/2015 e 122/2015 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 delle procedure in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott. M. Lanna, in data 06.11.2019;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, ing. Angelo Pompeo Zerrillo, priva di data, trasmessa in Tribunale il 10.12.2018, acquisita dalla cancelleria lo stesso giorno;

- visti gli artt. 569 ss. c.p.c. e tenuto conto che l'ottavo esperimento di vendita, senza incanto, è stato infruttuoso relativamente ai beni per i quali si procede alla vendita con il presente bando e che non vi sono state domande di assegnazione;

- ritenuto di fissare la nona vendita al prezzo base determinato in misura inferiore del 30% rispetto a quello precedente, come disposto dal G.E. nell'ordinanza del 2.10.2025;

AVVISA

- che il giorno **08 Aprile 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:

LOTTO n. 2

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Circello (BN) alla contrada Macchia:

m) n. 2 capannoni, censiti nel locale catasto fabbricati al foglio 45, particella 142, cat. D/10, cons. mq. 1.251, rendita euro 3.132,00, con area pertinenziale, censita nel locale catasto terreni al foglio 45, particella 142, ente urbano;

n) appezzamenti di terreno, censiti nel locale catasto terreni al foglio 45, particelle 141 (classe 3, superficie 840 mq., destinati a seminativo, reddito dominicale euro 1,52, reddito agrario euro 2,82) e 291 (classe 2, superficie 9.606 mq., destinati a seminativo, reddito dominicale euro 27,29, reddito agrario euro 34,73). Detti terreni ricadono in zona E2 (seminativi e colture legnose agrarie) del vigente P.R.G.

Trattasi di complesso, costituito da capannoni per l'allevamento di suini e pertinenze. Le unità innanzi indicate, censite nel catasto fabbricati, mancano delle certificazioni di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22.01.2008.

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 sussistono difformità per modifiche non autorizzate e abusi per totale mancanza del provvedimento autorizzatorio del Genio Civile. L'esperto ha dichiarato sanabili detti abusi (quantificando gli oneri tutti a sostenersi, a carico e cura dell'aggiudicatario, in complessivi euro 11.500,00, oltre spese allo stato non stimabili), ad eccezione delle tettoie insistenti sulla particella 142. Mancano valide certificazioni di agibilità, che andranno acquisite a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti i beni che precedono, ricompresi nel lotto sono stati concessi in locazione da parte esecutata a terzi con contratto del 07.01.2014, ritualmente registrato e trascritto, della durata di anni venti dalla stipula, opponibile alle procedure *de quibus ratione temporis*. Con sentenza n. 482 del 02.03.2020, allo stato non definitiva, è stata accolta dal Tribunale di Benevento la domanda ex art. 2901 c.c. proposta dal creditore procedente. Tale decisione è stata confermata dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 3799/2055, passata in giudicato.

I costi dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, da allegare al decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni posti in vendita nel lotto sono stati stimati dal predetto esperto complessivamente in euro 322.990,00, di cui euro 309.790,00 riferiti ai cespiti di cui alla lettera m) che precede, ed euro 13.200,00 riferiti agli appezzamenti di terreno specificati alla lettera n) che precede.

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, 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.

Se gli immobili saranno ancora occupati da parte debitrice o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dei cespiti sarà effettuata a cura del custode giudiziario ex art. 560 c.p.c.

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 2: il prezzo base d'asta è di **euro 28.169,00 (ventottomilacentosessantotto/00)**, oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. **offerta minima** è di euro 21.126,75 (ventunomilacentoveventisei/75), 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 07 Aprile 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 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 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 i numeri delle procedure cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione, per ciascun lotto, 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 con riferimento a ciascun lotto, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 21.126,75 (ventunomilacentoveventisei/75), 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. 83/2014 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. 83/2014**

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 850,00 (ottocentocinquanta/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 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. 0824/311376 o all'indirizzo e.mail avv.leopardopapa@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 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:

1) almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento dell'avviso, 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, mediante inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega e vendita, 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;

3) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;

4) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., agli indirizzi www.astegiudiziarie.it e www.subito.it;

5) affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Circello (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, 23 Gennaio 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Leopoldo Papa

