



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 294/2010 R.G.E. (a cui è riunita la n. 298/2010 R.G.E.)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO (lotto unico 8° esperimento e 5° esperimento)

(artt. 490 - 570 - 576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n. 132)

Il sottoscritto **dott. Antonio Conte**, con studio in Benevento in via Salvator Rosa n. 19 e-mail: studio.conte@alice.it pec:studioconte@pec.buffetti.it telef. 338/4091155,-339/6219637, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ., giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Benevento, visti gli artt. 569 e ss c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 24 maggio 2024**, alle ore 18,00 a seguire , presso il proprio studio sito in Benevento in Via Salvator Rosa n. 19 seconda scala 3 piano , si procederà, giusta autorizzazione del G.E. del 03.05.2023 che si riporta nel presente atto per conoscenza in merito alle indicazioni emanate dal Tribunale di Benevento, alla vendita senza incanto,(apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte e eventuale gara tra gli offerenti presenti ai sensi dell'art.573 cod. proc. civ.), dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni sotto riportate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Area destinata ad attività di cava, piena proprietà di un lotto unico ,ubicato nel Comune di Morcone (BN) - località Colle Alto, comprendente terreni e fabbricati; **fabbricato destinato** ad uffici e servizi, su tre livelli, due piani fuori terra ed un piano seminterrato, distinto in due corpi di fabbrica, ove sono ubicati gli uffici, la mensa, i laboratori, i blocchi servizi e l'alloggio del custode; **terreni limitrofi** (ad esclusione della p.lla 85 che benché facente parte del lotto è leggermente distaccata dal complesso), in gran parte muniti di infrastrutture, pavimentati, delimitati da muri di recinzione rispetto alla viabilità comunale; i beni oggetti di vendita **sebbene parte di un unico lotto** hanno una diversa valutazione in merito agli esperimenti già effettuati, in quanto alcuni sono alla ottava vendita immobiliare (relazione tecnica originale e integrazione di ctu) ed altri ,originariamente esclusi con ordinanza del Tribunale di Benevento del 10.01.2014 ,sono a seguito di sentenza dello stesso Tribunale ,ricompresi nel lotto unico e posti in vendita al quinto esperimento immobiliare.

Le varie relazioni tecniche che si allegano al presente avviso di vendita spiegano ampiamente e con chiarezza la situazione.

I beni sono costituiti da :

- ✓ **Immobili identificati catastalmente alla ottava vendita** : i **fabbricati** sono identificati nel C.F. (N.C.E.U.) al foglio 1 mappale **252** subb. 3 ,alloggio custode (piano 1 - cat- A/3, cl. 1, vani 5, rendita euro 384,61), sub 5 ,piazze (bene comune non censibile: piazzale), sub 6 (bene comune non censibile: piazzale) e sub 7, uffici e servizi (piano S1 - T - 1, cat. D/7, rendita euro 40.620,00);
I terreni sono identificati nel Catasto Terreni (N.C.T.) al foglio 1, p.lla **264**: ha 0, are 61, ca 20 ente urbano; particella **254** ha 0, are 16, ca 00 - seminativo - cl. 5; particella **255** ha 0, are 02, ca 79 - seminativo - cl. 5; particella **265** ha 0, are 05, ca 18 ente urbano; particella **257** ha 0, are 08, ca 62 - seminativo ca 72 cl. 5; particella **266** ha 0, are 01, ca 75 ente urbano; particella **259** ha 1, are 71, ca 50 - seminativo - cl. 5; particella **252** ha 1, are 59, ca 17 ente urbano; particella **268** ha 0, are 08, ca 98 ente urbano; particella **269** ha 0, are 02, ca 72 ente urbano; particella **85** ha 0, are 23, ca 00 classe pascolo cl. 1;
- ✓ **Immobili identificati catastalmente alla quinta vendita** : i **terreni** sono identificati nel Catasto Terreni (N.C.T.) al foglio 1, particella **260**, seminativo classe 5 are 56 ca 40 , RD. Euro 4.37, R.A. euro 14.56; particella **261** seminativo , classe 5 are 73 ca 58 R.D. euro 5.70, R.A. euro 19,00; particella **262** seminativo ,classe 5, are 61 ca 20 R.D. euro 4.74, R.A. euro 15.80; particella **79** pascolo arborato classe 2 are 39 ca 20 R.D. euro 3.04, R.A. euro 1.21; particella **94** seminativo classe 3 are 92 ca 20 R.D. euro 19.05, R.A. euro 33.33; particella **196** pascolo arborato classe 2 are 48 ca 00, R.D. euro 3.72, R.A. euro 1.49; particella **62** pascolo arborato classe 2 are 13 ca 70 R.D. euro 0,50 R.A. euro 0,21 ; particella **64** pascolo arborato classe 2 are 17 ca 40 R.D. euro 0,63 R.A. euro 0,27; particella **60** pascolo arborato classe 2 are 44 ca 40 R.D. euro 1.61 R.A. euro 0,69;
- ✓ confini del lotto unico: la p.lla 85, risulta essere isolata dalle altre particelle e confina ad est con la particella 86, a sud con la particella 88, ad ovest con la particella 84; I restanti terreni sono delimitati, ad ovest dalle particelle 89 e 78, a sud dalla strada comunale Colle Alto e dalle particelle 99 e 95, ad est dalle particelle 213, 96, 88, 83, 81, 84, a nord dalle particelle 59, 61, 63 e 36; si vedano le planimetrie allegare alle relazioni tecniche per una precisa individuazione; si precisa che si intendono riportate con il presente avviso per una più precisa individuazione del lotto, le planimetrie allegare alle relazioni tecniche disponibili anche presso lo studio del delegato.
- ✓ La situazione edilizia ed urbanistica attuale degli immobili esistenti sui terreni oggetto della presente procedura è scaturita dal progetto per la "... di un impianto di frantumazione di pietre e minerali vari fuori della cava, di un impianto per la produzione di calcestruzzo e bitume per l'edilizia, di un capannone per l'immagazzinamento e

stoccaggio di asfalto a freddo in sacchi e per la manutenzione straordinaria di un capannone esistente” assentito dal Comune di Morcone con il rilascio della Concessione Edilizia n. 56 del 24/08/1998 e con la successiva Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Morcone (BN) in data 20/12/2000 ed acquisita al protocollo con il n. 9278; vi è (una officina – capannone di 2353 mq) che rispetto alla precedente asta pubblica è stata demolita come da Ordinanza del Comune di Morcone (n. 8 del 3/10/2013); In ogni caso, il presumibile costo di circa 50.000 euro, è già stato detratto dal prezzo base di vendita; i terreni, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato in data 30/10/1990, ricadono in zona classificata “E: Zona territoriale omogenea agricola” con le prescrizioni urbanistiche indicate dalle norme di attuazione del PRG;

- ✓ prezzo base totale per fabbricati e terreni : **euro 389.402,00**
- ✓ offerta minima efficace **euro 292.052,00** pari al 75% del prezzo base (arrotondato)
- ✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.): non inferiore ad € 5.000,00
- ✓ stato di possesso: I fabbricati risultano occupati e in possesso ad un conduttore, con titolo non opponibile alla procedura, in base ad un contratto di locazione stipulato con la custodia giudiziaria e soggetti a canone di locazione mensile, mentre i Terreni, occupati e sempre in possesso ad un conduttore, con titolo non opponibile alla procedura, sono soggetti al pagamento di una indennità di occupazione. Sia il canone di locazione che l'indennità di occupazione sono percepiti dalla custodia giudiziaria e versata sul conto corrente della procedura.

Si da atto nel presente avviso di vendita che, il sottoscritto delegato, ha verificato l'esistenza sugli immobili pignorati in tale procedura esecutiva n. 294-2010 RGE (in essa riunita la n. 298-2010), di iscrizioni di sequestri vigenti, come da visure ipocatastali aggiornate e precisamente :

- iscrizione di sequestro preventivo: atto esecutivo cautelare decreto di sequestro preventivo del 13.01.2010 ufficio pubblicità immobiliare di Benevento territorio, reg. particolare 290 reg. generale 352 a favore di *****; ulteriori informazioni in proposito sono disponibili presso lo studio del delegato.

- iscrizione di sequestro conservativo: atto esecutivo cautelare ordinanza di sequestro conservativo del 21.02.2008 ufficio pubblicità immobiliare di Benevento territorio, reg. particolare 1515, reg. generale 2122, e annotazione a trascrizione sentenza condanna esecutiva, stesso ufficio territoriale di Benevento del 29.10.2009 reg. particolare 1602, reg. generale 14497 a favore della curatela del fallimento **** presso il Tribunale di Benevento;

In merito alle iscrizioni di sequestro conservativo e preventivo di cui sopra si specifica che :

Agli atti della procedura risulta una prima ordinanza del Tribunale di Benevento sez. Penale, Giudice XXXX del 23/12/2011, nell'ambito del procedimento penale n. 933\09 + 206\2010 + 60\2011, a carico di XXXX, con il quale è stato disposto il dissequestro delle particelle ex 91 e ex 92 del foglio 1 del Comune di Morcone (BN) e restituzione all'avente diritto.

Inoltre vi è una seconda ordinanza n.9/2012 del Tribunale di Benevento sez Penale , Giudice XXXXXX del 23/03/2012, nell'ambito del medesimo procedimento penale n. 933\09 + 206\2010 + 60\2011, a carico di xxxxx, con il quale è stato disposto il dissequestro anche delle particelle 259, 253, 255, 254, 256, 257, 258, 252, 250, 244, 247 (ex 91, 92, 206, 208, 242, 245, 239) del foglio 1 del Comune di Morcone (BN) e restituzione all'avente diritto.

Inoltre, sempre nel fascicolo della procedura esecutiva risulta una opposizione agli atti esecutivi promossa dal creditore precedente del 03.02.2014 avverso l'ordinanza del G.E. del 10.01.2024 che aveva escluse alcune particelle dalla vendita in quanto soggette a sequestro preventivo; La successiva definizione del giudizio di merito con sentenza 1610/2018 del 28.09.2018 annullava l'ordinanza impugnata ; Il G.E. di seguito in udienza , con successiva ordinanza del 13.01.2020 ordinava quindi di porre in vendita anche le particelle escluse nelle precedenti vendite in quanto soggette a sequestro preventivo, ordinando al delegato di formulare un unico lotto di vendita, insieme alle particelle poste in vendita nei primi esperimenti.

Gli interessati ,l'aggiudicatario e l'assegnatario con la partecipazione all'asta ,hanno la piena conoscenza e accettano integralmente quanto risulta dalle visure ipotecarie in merito a sequestri sopra descritti e a tutti i procedimenti e alle eventuali opposizioni, in corso presenti e futuri.

In proposito si precisa che con l'emissione del decreto di trasferimento , il Tribunale di Benevento provvederà a cancellare le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti e quanto previsto dal codice di procedura civile delle esecuzioni;

Con il presente avviso inoltre, si intendono richiamati tutti gli atti depositati che fanno parte del fascicolo telematico e cartaceo, come anche relazioni tecniche originarie e integrative, planimetrie e confini dettagliati, relazioni notarili, ispezioni ipocatastali, e tutte le ordinanze dispositive del G.E nonché eventuali modifiche intervenute dall'atto del pignoramento alla data dell'avviso.

Gli interessati,l'aggiudicatario e l'assegnatario con la partecipazione all'asta,hanno la piena conoscenza e accettano integralmente tutta la documentazione inserita nel fascicolo della procedura, conoscendo e accettando tutti gli atti depositati dalle parti, dal delegato alla vendita, dal custode giudiziario, dal notaio per le relazioni notarili e dal tecnico incaricato per la stima degli immobili pignorati con tutte le conseguenze che ne derivano, con espressa e formale esclusione di responsabilità del delegato alla vendita, del custode giudiziario e degli organi della procedura esecutiva.

Tutti gli atti della procedura esecutiva si intendono integralmente letti, ripetuti e trascritti nel presente avviso di vendita, invitando gli interessati, l'aggiudicatario e l'assegnatario a prendere visione di tutta la documentazione inserita nel fascicolo della procedura;ulteriori informazioni in proposito sono disponibili presso lo studio del delegato.

Si precisa ai fini fiscali che, trattandosi di cessione di immobili strumentali da parte di soggetto IVA l'operazione in oggetto è disciplinata dal combinato disposto di cui all'art 10 comma 8 ter ed art 17 del D.P.R. 26 /10/1972 n. 633. In

sede di aggiudicazione definitiva sarà possibile valutare se il trasferimento sarà soggetto o esente da Iva in forze delle suddette norme.

Custode avv. Claudio Conte, cell. n.339/6219637 -338/4091155 mail: info@claudioconte.it (al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico);

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto nonché nelle successive integrazioni, che devono essere necessariamente consultate dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistiche e impiantistiche dei beni. I beni sono 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 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 nelle perizie , non potrà dar luogo ad alcun risarcimento , indennità o riduzione di prezzo.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA modalità di presentazione delle offerte

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 lo studio del dott. Antonio Conte , sito in Benevento in via Salvator Rosa n. 19 (tel. 338/4091155 - 339/6219637), a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita, una busta ,contenente una offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, e sull'esterno della busta, dovrà essere indicato il nome del delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposto. All'atto del deposito sarà rilasciata una ricevuta dove saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito e l'ora del deposito, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in originale in corso di validità che dovrà essere presentato in copia.

L'offerta debitamente sottoscritta deve contenere:

- ✓ l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E. della procedura);
- ✓ l'indicazione del lotto unico a cui si riferisce l'offerta
- ✓ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita;
- ✓ i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni (se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo);
- ✓ la sottoscrizione dei genitori o del curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne;
- ✓ i dati identificativi della persona giuridica o dell'ente dotato di soggettività (ove essa stessa presenti l'offerta);
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data della vendita e gli estremi della procedura esecutiva alla quale l'offerta di riferisce;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo minimo efficace pari o superiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima presenti nella procedura e di conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili e di essere a conoscenza di ogni informazione utile inerenti le modalità e le condizioni della vendita degli immobili staggiti il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;(es: acquisto della prima casa).
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.) nonché la eventuale PEC: in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- ✓ l'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;

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.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, a gara sulla base dell'offerta più alta; il rilancio minimo è stabilito nel presente avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'offerta non sarà considerata valida e non efficace se perviene oltre il termine indicato; se priva dei depositi a titolo di cauzione e di deposito in conto spese nella misura innanzi indicati; se **mancante della dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e successive integrazioni, nonché di tutte le condizioni del presente avviso, e della dichiarazione di accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, se carente della documentazione richiesta, e se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo e se non 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 stabilito, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore 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.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.. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni contenute nel presente avviso.

Tutte le attività che dovevano essere svolte in cancelleria, sono effettuate presso il professionista delegato, dott. Antonio Conte con studio in Benevento in via Salvator Rosa n. 19. Per contatti relativi alla presentazione delle offerte: e mail : studio.conte@alice.it- pec: studioconte@pec.buffetti.it, cell. **338\4091155**- 339/6219637

All'offerta dovrà essere allegata:

- ✓ una fotocopia di un documento identificativo in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con sé in originale all'udienza di vendita;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a proc. esec. 294/2010 R.G.E. Trib. BN", relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara) del prezzo offerto, a titolo di cauzione sul prezzo ;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esec. 294/2010 R.G.E. Trib. BN", a titolo acconto spese , pari al 20% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara);
- ✓ la procura speciale (ove si partecipi a mezzo di procuratore speciale);
- ✓ (per la sola partecipazione di persone giuridiche o enti dotati di soggettività) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle imprese giuridiche), attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza, visura camerale, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale e l'indicazione della partita IVA ,ed in caso di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzata da parte dell'organo competente;
- ✓ (per la sola partecipazione di cittadino extracomunitario) il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, per la verifica della condizione di reciprocità.

All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario

- ✓ dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, **il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva** (o nel minor termine indicato nell'offerta) sul libretto bancario fruttifero intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione (che il primo avrà preventivamente aperto) ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- ✓ l'aggiudicatario ha l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita liquidate dal Giudice dell'esecuzione.
- ✓ 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 (comprendenti di IVA, se dovuta, 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 relativo al pagamento del saldo prezzo, 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.
- ✓ ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85;
- ✓ ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al sub ingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario.

La vendita

- ✓ si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento: la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento
- ✓ si informa che è parte integrante di questo avviso pubblico il contenuto dell'ordinanza di delega al professionista incaricato e per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- ✓ avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- ✓ è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- ✓ non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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;
- ✓ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- ✓ eventuali atti esecutivi di iscrizioni di sequestri non saranno cancellati dal Tribunale in quanto non di sua competenza ;
- ✓ il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo e la liberazione sarà effettuata a cura della procedura o in alternativa ,di persona dall'aggiudicatario o assegnatario, con espressa dichiarazione di volontà.
- ✓ ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ qualora la vendita sia soggetta ad i.v.a., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ l'assoggettamento del bene a IVA o imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici finanziari, cui gli interessati dovranno rivolgersi per tutte le

informazioni e chiarimenti, prima di partecipare all'asta, e senza assunzione di responsabilità in merito da parte del professionista delegato; l'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile al professionista in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento del bene, e dovrà depositare entro il termine di versamento del saldo del prezzo, o contestualmente a esso, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissioni il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario con esclusione di qualsivoglia responsabilità in merito del professionista delegato.

- ✓ 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 lo studio del delegato, 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.
- ✓ Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro catastale e il debitore esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. Si informa l'aggiudicatario che, pienamente edotto di tutte le condizioni dell'avviso di vendita e delle varie relazioni di stima, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni già richiesti o da richiedere, con esonero da ogni responsabilità del delegato, del custode e della procedura riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria ed eventuali difformità urbanistiche del bene.
- ✓ Si evidenzia che agli effetti del D.M. 22\01\2008 n. 37 e del D.Lgs. 192\2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulla relazione di stima dell'immobile, in ordine agli impianti, di qualunque tipo e genere, con dichiarazione esonera e dispensa, sin da ora la procedura esecutiva e gli ausiliari del Tribunale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la relativa certificazione di qualificazione energetica assumendosi direttamente tali incombenze e relativi adempimenti.
- ✓ Nel caso di creditore titolato di mutuo fondiario saranno applicate le norme relative dell'art. 41 c. 4 L. 385/93 TUB ma esplicitamente con l'autorizzazione del G.E. in merito alla somma da trasferire.
- ✓ La partecipazione alle aste, sia per l'aggiudicatario che per l'assegnatario, presuppone formalmente la conoscenza e l'accettazione integrale di eventuali giudizi civili, penali, tributari e amministrativi, accettando espressamente tali giudizi e tutte le possibili conseguenze, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva: è infatti preciso onere a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario assumere, preventivamente alla partecipazione all'asta, formali e ufficiali informazioni presso le competenti Autorità amministrative ed Enti pubblici, circa l'esistenza di procedure di esproprio, di sequestro, di confisca e l'esistenza di giudizi pendenti dei beni immobili pignorati, accettando espressamente le conseguenze di tali procedure e giudizi, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva, anche in merito a vizi, difetti, infiltrazioni e condizioni di fatiscenza e vetustà degli immobili pignorati.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul portale telematico delle vendite pubbliche, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it (dove sarà pubblicata anche la relazione di stima) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il presente avviso sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà pubblicato inoltre sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, sui siti www.rivistegiudiziarie.it, e www.canaleaste.it, www.tribunale.benevento.it, sul sito commerciale www.immobiliare.it e con i servizi postel target e Geo localizzazione GPS aste. Gli atti potranno essere consultati presso l'ufficio del professionista delegato presso il suo studio sito in Benevento, in via Salvator Rosa n. 19 (e-mail studio.conte@alice.it, PEC: studioconte@pec.buffetti.it, telefono **338/4091155** - 339/6219637)

Benevento 30.01.2024

Il professionista delegato

Dott. Antonio Conte