

Avv. Claudio Conte c\da ponte delle tavole (parco della luna snc)
82100 Benevento

Tribunale di Benevento
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. RG 32\2022
Primo Avviso di Vendita

Il sottoscritto avv. Claudio Conte, con studio in Benevento alla c\da Ponte delle Tavole (parco della luna snc), e mail info@claudioconte.it, pec_avvclaudioconte@pec.buffetti.it, cell. 339\6219637, fax 0824\28857, 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, 571 e 576 cod. proc. civ.,

AVVISA

- ✓ che il **giorno 22 maggio 2024 , alle ore 16,00**, a seguire, presso il proprio studio legale sito in Benevento alla c\da Ponte delle Tavole, Parco della Luna snc, fabbricato A, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni sotto riportate nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano: nella data e ora sopra indicata, innanzi al sottoscritto professionista delegato, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. (secondo le condizioni successivamente indicate).
- ✓ **La presentazione delle buste contenente l'offerta con allegati, una per ciascun lotto, deve avvenire, a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita.**
- ✓ La vendita riguarda i seguenti beni immobili pignorati con la procedura esecutiva con n. **RG 32\2022, di seguito indicate come LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2.**

LOTTO N. 1

Dalla relazione tecnica si evince quanto segue:

Abitazione di tipo civile (A2), sita in Piazza Giuseppe Mazzini n. 11, Benevento.

Dati Catastali: catasto Fabbricati al foglio 41, particella 2507 sub 8, categoria A/2, classe

6, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 748,86. Piena proprietà 1/1.

Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno e due bagni.

Derivante da: La particella 2507 sub 8 del Foglio 41 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 17/04/2003 per variazione della distribuzione degli spazi interni e in data 30/09/2003 per variazione del classamento. La particella 2507 sub 8 del Foglio 41 deriva dalle particelle 1868, 1869, 1870, 1871 e 1817 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 del foglio 41, tutte soppresse.

Confini: Il bene confina a nord con l'area comune, particella 2511, tramite la quale si accede alla piazza Mazzini, a ovest con altro interno e vano scala dello stesso edificio, a sud con una traversa di via Giuseppe Repola. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, presenta una distribuzione interna per la maggior parte uguale dallo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 12/05/2023. Il bagno compreso tra il soggiorno e la camera da letto è stato ridotto e il disimpegno ampliato per collocarvi un armadio. Sarà opportuno accatastare correttamente il bene. Regolarizzabili mediante: opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale. Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione del disimpegno. Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 504,00 € annui, 42,00 € mensili, per spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – Nonostante la presenza dell'ascensore all'interno dello stabile, il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di barriere architettoniche quali una serie di gradini per accedere all'area condominiale. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo presente. **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. **Indice di prestazione energetica:** Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi

Avv. Claudio Conte c\da ponte delle tavole (parco della luna snc)
82100 Benevento

47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 2000 con concessione edilizia rilasciata dal comune di Benevento n. 6537 del 25/07/2000.

Il C.T.U. ha verificato la non conformità del fabbricato con il progetto:

La distribuzione interna è stata modificata totalmente rispetto alla planimetria di progetto. Sono stati abbattute alcune porzioni di muratura portante e realizzati tramezzi per ricavare l'attuale configurazione dell'appartamento. Si rende pertanto necessaria una opportuna procedura di sanatoria con relativa denuncia sismica al Genio civile per regolarizzare la distribuzione interna. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione degli abusi citati. Regolarizzabili mediante: P.d.C. in Sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria, € 80,00 più € 1.000,00; Deposito pratica sismica al Genio Civile: € 3.000,00. Descrizione delle opere da sanare: Difformità relative alla distribuzione interna ed alla struttura portante dell'edificio. P.d.C. in sanatoria e deposito pratica sismica al Genio Civile 4.000,00 € + 80,00 € di diritti di segreteria.

Oneri Totali: **€ 4.080,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Il Lotto ricade in zona A2 ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). Alle aree ed immobili delle zone A1 e A2, ai fini della tutela, si applica la disciplina degli articoli 54, 55, 56, quella del PU e gli interventi diretti ammessi secondo le specificazioni e limitazioni dell'articolo 89 per gli immobili e aree su cui è presente la scheda di dettaglio. Per gli immobili e aree dove non è presente la scheda di dettaglio si assume come modalità d'intervento quella di cui al punto 4, paragrafo 1 dell'articolo 56 della parte strutturale. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A2 sono ammessi senza incrementi volumetrici ed a condizione che riguardano immobili realizzati successivamente al 1967. Gli interventi ammessi sugli immobili e aree libere ricadenti nella perimetrazione del Centro storico, a meno della mera manutenzione ordinaria, sono sottoposti a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica alta, zona sismica 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Superficie complessiva di 116,06 mq; primo piano; l'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000; identificata con il numero: civico 11; ha un'altezza utile interna media di circa m. 3,10; L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo. Si sviluppa su quattro livelli con collegamento verticale mediante scala interna e ascensore. La copertura è a falde ricoperte da tegole in laterizio. L'appartamento, oggetto della perizia, si trova al primo piano del suddetto edificio ed è caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno e due bagni. Dall'ingresso si può accedere direttamente al soggiorno alla sinistra del quale si sviluppa la cucina ed alla destra, mediante un disimpegno, si accede alla zona notte dell'appartamento. Gli ambienti sono ben illuminati da finestre e portefinestre che consentono l'accesso ai balconi. La cucina è rivestita con piastrelle. I bagni sono in buono stato, i rivestimenti e i sanitari sono in buone condizioni. In entrambi ci sono doccia e termoarredi. Il bagno più piccolo non ha aperture verso l'esterno e il riciclo dell'aria è garantito con ventilazione forzata. Le camere da letto sono di forma regolare e in buono stato di conservazione. Le rifiniture sono in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi, in legno con vetro singolo, necessitano di manutenzione. Le porte sono in legno. L'immobile dispone di un condizionatore all'interno del soggiorno. L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia dotata di libretto d'impianto. L'ultimo rapporto di controllo efficienza energetica risale al 10.05.2017. Non esiste la dichiarazione di conformità per l'impianto.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 successive.

✓ **Prezzo: € 132.686,74.**

✓ **offerta minima efficace: € 99.515,05 (pari al 75% del prezzo base d'asta).**

✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.): non inferiore ad € 2.000,00.

✓ stato di possesso: l'immobile è in uso e possesso di conduttore in virtù di contratto di locazione registrato i data anteriore al pignoramento.

✓ custode avv. Claudio Conte, 339\6219637, e mail info@claudioconte.it, n. tel.fax 0824\28857 n (al quale c interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico al quale gli interessa potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico):

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle eventuali successive integrazioni a firm dell'esperto, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvì anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui ben nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni e su tutte le condizioni fatto e di diritto degli immobili pignorati.

LOTTO N. 2

Dalla relazione tecnica si evince quanto segue:

Abitazione di tipo civile [A2], sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90. Piena proprietà 1/1. Appartamento al piano terra caratterizzato da soggiorno, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Dotato di un locale ad uso deposito e un bagno, al piano interrato.

Derivante da: La particella 1469 sub 27 del foglio 31 del Catasto Fabbricati è stata costituita nel 03/01/2011, variata d'ufficio in data 24/05/2021 per variazione toponomastica e variato il classamento nel 02/11/2011.

Confini: Il bene confina a nord, sud ed ovest con un'area condominiale comune e ad est con il vano scala e l'appartamento sub 28. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale, in scala 1:200, della particella 1469 non riporta il balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio. Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale. Descrizione delle opere da sanare: balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio. Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00: Oneri Totali: **€ 500,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale poco distante dal centro storico e dalle poste di Montesarchio. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche per lo più residenziali. Nella zona vi sono supermercati ed attività commerciali. **Caratteristiche zona:** semicentrale: **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale. **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N/A. **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** N/A. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nonostante la presenza dell'ascensore all'interno dello stabile, il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di barriere architettoniche quali una serie di gradini prima dell'ingresso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente. **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. **Indice di prestazione energetica:** Non applicabile. **Note Indice di prestazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione. **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non è presente alcun vincolo. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, l'intero edificio è stato edificato nel 2009, con permesso di costruire n. 35 del 27/05/2009. Tutte le opere realizzate in difformità al P.d.C. n. 35 sono state sanate con l'approvazione da parte del comune di Montesarchio della Sanatoria in data 20/05/2022 con il numero di protocollo 14252.

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Il Lotto ricade in zona B1, completamento del tessuto urbano consolidato, ai sensi del vigente PUC e rientra nell'area archeologica tipo A; in zona RUA, Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio, del PTP. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Superficie complessiva di circa mq **275,58**; piano: terra ed interrato; l'edificio è stato costruito nel: prima del 2009; l'edificio è stato ristrutturato nel: N/A; l'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80; l'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono. **Condizioni generali dell'immobile:** La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si sviluppa su 4 livelli con collegamento verticale mediante scala interna. Le fondazioni sono a travi rovesce intelaiate in c.a. I solai sono stati realizzati in calcestruzzo armato con travetti in c.a.p. La copertura, realizzata con struttura in ferro o travi in calcestruzzo armato su cui è stata posata una piccola orditura in legno ed isolante non inferiore a 3 cm, è a falde ricoperte da tegole in laterizio. Le tompagnature sono a cassa vuota con doppia parete per uno spessore totale di 30 cm. All'interno della camera d'aria è stato applicato un pannello isolante di almeno 3 cm. Le rifiniture interne sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Al piano seminterrato vi è un vano deposito utilizzato anche come cucina rustica destinata allo stoccaggio di materiale di vario tipo. Al primo piano, in soggiorno, è presente una stufa ad aria alimentata con pellet. I bagni, uno con vasca e l'altro con doccia, sono rivestiti fino all'altezza delle mostre superiori delle porte. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati

Avv. Claudio Conte c\da ponte delle tavole (parco della luna snc)
82100 Benevento

mediante ampie finestre. Gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera, le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno con riquadri, larghezza 80 cm in buono stato manutentivo. L'area esterna comprende un terrazzino con scale di accesso all'area condominiale e due balconi tutti comunicanti tra loro. Sul terrazzo è presente un lavello. L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto di antifurto. L'impianto di riscaldamento, privo di dichiarazione di conformità alla regola d'arte, è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a metano, in manutenzione alla data del sopralluogo; la produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia a metano. L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive. L'impianto di climatizzazione è costituito da quattro split, uno per camera, in cucina ed in soggiorno.

Prezzo: € 143.755,53.

Offerta minima efficace: € 107.816,64 (pari al 75% del prezzo base d'asta).

- ✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.): non inferiore ad € 2.000,00.
- ✓ stato di possesso: in uso e possesso alla famiglia del debitore esecutato.
- ✓ custode avv. Claudio Conte, 339\6219637, e mail info@claudioconte.it, n. tel.fax 0824\28857 n (al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico):

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle eventuali successive integrazioni a firma dell'esperto, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed 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 urbanistica dei beni e su tutte le condizioni di fatto e di diritto degli immobili pignorati.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., anche a mezzo di persona diversa, presso lo studio legale sito in Benevento alla c\da Ponte delle Tavole (parco della luna snc), e mail info@claudioconte.it, pec avvclaudioconte@pec.buffetti.it, cell. 339\6219637), a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita, per ciascun lotto, **una offerta in busta chiusa**, con domanda in bollo (€ 16,00), dove dovrà essere indicato solo 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 apposta: ogni offerta di acquisto, con i relativi allegati, dovrà essere depositata in busta chiusa; all'atto del deposito sulla busta chiusa saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in originale in corso di validità che dovrà essere allegato in copia.

L'offerta debitamente sottoscritta deve contenere:

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 pari al 75% del prezzo indicato nel presente avviso; offerte inferiori al 75% del prezzo base sono nulle e inefficaci.

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere e accettare lo stato di fatto e di diritto degli immobili e di essere a conoscenza di ogni informazione utile inerente 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;

l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

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.): 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 presentata è irrevocabile. 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.

Tutte le parti della procedura, 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.

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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

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 accompagni 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..

In caso di più offerte valide (è valida anche l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo indicato nel presente avviso), si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste a gara sulla base dell'offerta più alta; il rilancio minimo è stabilito nell'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, 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.**

Le domande **non** saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni contenute nel presente avviso e nell'Ordinanza di delega del Tribunale che qui si intende integralmente letta, conosciuta e accettata.

Tutte le attività che dovevano essere svolte in cancelleria, sono effettuate presso il professionista delegato, con studio in Benevento alla C\da Ponte delle Tavole (parco della Luna snc).

Per contatti relativi alla presentazione delle offerte: e mail info@claudioconte.it, PEC avvclaudioconte@pec.buffetti.it, cell. 339\6219637, fax 0824-28857, 338\4091155.

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. Trib. BN, con l'indicazione del N. di RG. della procedura relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara);

assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Esec. Trib. BN, con l'indicazione del N. di RG. della procedura relativo al deposito 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 ed i poteri di rappresentanza 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.

dovrà versare, entro il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'eventuale conguaglio delle spese di trasferimento e cancellazione delle formalità, poste a suo carico dal giudice dell'esecuzione;

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 e successive modifich e integrazioni;

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.

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 il delegato alla vendita, 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.

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. **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, vincoli, oneri, 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;

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, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; non saranno cancellate le ipoteche richieste dall'aggiudicatario per l'acquisto del bene pignorato e altre formalità che non possono essere cancellate dal Tribunale dell'esecuzione;

il Decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo;

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 prorogabilmente 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. Si informa l'aggiudicatario e/o l'assegnatario che in caso di difformità e/o irregolarità catastali e/o urbanistiche (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' intestatario 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: a tal proposito, l'aggiudicatario e l'assegnatario esonerano da qualunque responsabilità il custode giudiziario, il delegato alla vendita e gli organi della procedura. Si informa l'aggiudicatario e l'assegnatario che, pienamente edotto di tutte le condizioni dell'avviso di vendita e della relazione 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 e l'assegnatario, 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, 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. L'aggiudicatario e l'assegnatario, con la partecipazione all'asta, ha la piena conoscenza e consapevolezza di tutte le indicazioni contenute nella relazione di stima e integrazioni, relazione notarile e integrazioni, nell'Ordinanza di delega, e del fascicolo della procedura esecutiva, ed esonera la procedura esecutiva e gli ausiliari del Tribunale, il custode giudiziario e il delegato alla vendita da qualsivoglia responsabilità in merito a eventuali vizi, vetusta', irregolarità, difetti, guasti e carenze dell'immobile pignorato, irregolarità catastali e/o urbanistiche, accettando integralmente lo stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati, anche in tema di accesso e passaggio agli immobili pignorati.

Publicità

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sull'albo affissioni del Tribunale di Benevento, sul Portale 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 sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, sui siti www.rivistastegiudiziarie.it, e www.canaleaste.it, www.tribunale.benevento.it e con i servizi Postal Target e Geo localizzazione GPS aste. La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza e l'accettazione integrale dell'Ordinanza di vendita, della relazione di stima, della relazione tecnica e di tutta la documentazione della procedura esecutiva, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento: l'aggiudicatario e l'assegnatario con la partecipazione all'asta accetta integralmente tutte le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile pignorato con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva. La partecipazione alle aste, sia per l'aggiudicatario che per l'assegnatario, presuppone formalmente la conoscenza e l'accettazione integrale di eventuali procedure di esproprio, di sequestro o di confisca dei beni immobili pignorati, accettando espressamente tali procedure e tutte le possibili conseguenze, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva. 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, e di eventuali vincoli e oneri degli immobili in favore di privati o di pubbliche amministrazioni, accettando espressamente tali giudizi e oneri 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, di qualsiasi vincolo e oneri sugli immobili pignorati, e l'esistenza di giudizi pendenti dei beni immobili pignorati, accettando espressamente le conseguenze di tali procedure, giudizi, vincoli e oneri, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva.

Gli atti potranno essere consultati presso l'ufficio del professionista delegato presso il suo studio sito in Benevento, alla c\da Ponte delle Tavole, parco della luna snc, ([e mail info@claudioconte.it](mailto:info@claudioconte.it), [PEC avvclaudioconte@pec.buffetti.it](mailto:avvclaudioconte@pec.buffetti.it), cell. **339\6219637**, fax 0824-28857.)

Benevento 30 gennaio 2024

Il professionista delegato
Avv. Claudio Conte