



TRIBUNALE DI BENEVENTO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esecuzioni Civili Immobiliari n. 20/2016

Giudice Dr. Michele Monteleone

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

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

Il sottoscritto **Avv. Antonella Russo**, con studio in Benevento (BN) alla Via Torre Alfieri n. 170 (indirizzo di posta elettronica certificata: avvrussoantonella@puntopec.it), nominato Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. nell'ambito della procedura 20/2016 R.G.E. con ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, dr. Michele Monteleone, in data 06.04.2022; esaminata la relazione di stima dell'esperto stimatore Ing. Vito Petese datata 01.08.2019; visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

- che il giorno **15.05.2024**, alle **ore 16:00** presso lo **Studio Legale La Motta**, sito in **Benevento (BN) al Viale Mellusi, n. 59**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **quarta vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti), con ribasso del 15 % rispetto all'ultimo prezzo base d'asta, e secondo le condizioni di seguito indicate, delle seguenti unità immobiliari, distinte in sei Lotti:

LOTTO UNO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **magazzino e locale di deposito** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, Piano S-1, consistenza 312 mq, superficie 335 mq, rendita € 418,95.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità immobiliare predetta, ubicata alla C.da Toppolo snc nel Comune di Grottaminarda (AV) è posta al piano interrato di un intero fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato; è un locale ad uso deposito in discreto stato di manutenzione con altezza utile interna di circa 3 m., dotato di impianto elettrico e di illuminazione e di porta di ingresso in alluminio anodizzato. L'edificio è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati.

| | | |
|--|-------------|--|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 58.952,85 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 44.214,00 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 1.700,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |

LOTTO DUE

(derivante da accorpamento dei Lotti di stima nn. 2 e 6, giusta autorizzazione del G.E. resa in data 24.01.2024)

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc:

- **abitazione di tipo civile** censita nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 9**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie cat. 169 mq, rendita € 686,89;

- **locale autorimessa** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 5**, categoria C/6, classe U, Piano S-1, consistenza 23 mq, superficie cat. 28 mq, rendita € 52,27.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità abitativa ed il locale autorimessa sono posti rispettivamente al piano primo ed al piano interrato di un fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato. L'intero edificio è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990.

Come risulta dalla relazione peritale, l'immobile adibito ad uso abitativo è costituito da un appartamento in buono stato di manutenzione, con altezza utile interna di circa 2,80 m., dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianti idrici e fognari, impianto termico autonomo, due bagni, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati

Il locale autorimessa, posto al servizio dell'abitazione sopra descritta, presenta, come si evince dall'elaborato di stima, un discreto stato di manutenzione con altezza utile interna di circa 3 m., ed è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, w.c., impianti idrici e fognari, nonché di portone di ingresso in alluminio anodizzato. Si dichiara la conformità edilizia. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati.

| | | |
|--|-------------|--|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 64.833,89 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 48.624,75 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 2.000,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |



LOTTO TRE

(derivante da accorpamento dei Lotti di stima nn. 3 e 5, giusta autorizzazione del G.E. resa in data 24.01.2024)

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc:

- **abitazione di tipo civile** censita nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 8**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie cat. 169 mq, rendita € 686,89;

- **locale autorimessa** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 6**, categoria C/6, classe U, Piano S1, consistenza 23 mq, superficie 28 mq, rendita € 52,27.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità abitativa ed il locale autorimessa sono posti rispettivamente al piano primo ed al piano interrato di un fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato. L'intero edificio è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990.

Come risulta dall'elaborato peritale, l'unità adibita ad uso abitativo è costituita da un appartamento in discreto stato di manutenzione, con altezza utile interna di circa 2,80 m., dotato di impianto elettrico e di illuminazione, impianti idrici e fognari, impianto termico autonomo, due bagni, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato.. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati.

Il locale ad uso autorimessa, posto al servizio dell'unità abitativa sopra descritta, presenta, come si evince dalla perizia in atti, un discreto stato di manutenzione con altezza utile interna di circa 3 m., dotato di: impianto elettrico e di illuminazione; w.c.; impianti idrici e fognari; vetrata di ingresso e finestre in alluminio anodizzato. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati.

| | | |
|--|-------------|--|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 60.076,42 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 45.057,00 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 2.000,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |

LOTTO QUATTRO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **locale commerciale** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 7**, piano T-1, categoria C/1, classe 1, consistenza 314 mq, superficie 351 mq, rendita € 2.983,88.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità immobiliare predetta, ubicata alla C.da Toppolo snc nel Comune di Grottaminarda (AV) occupa il piano terra/primo di un fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato; è costituita da un locale commerciale, con annessi locali destinati ad ufficio, posti al piano terreno dell'edificio, dotati di impianto elettrico e di illuminazione, impianti idrici e fognari, w.c., impianti termici e vetrate di ingresso in alluminio anodizzato, e da un locale deposito, posto al piano primo, dotato di impianto elettrico e di illuminazione ed infissi in alluminio anodizzato. L'elaborato peritale riferisce di un discreto stato di manutenzione degli spazi sopra descritti, aventi un'altezza utile interna di 2,80 m. L'edificio è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è occupato dagli esecutati.

| | | |
|--|-------------|--|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 99.976,05 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 74.982,00 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 3.000,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |

LOTTO CINQUE

(ex Lotto n. 7, di cui alla perizia di stima)

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **immobile in corso di costruzione** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 10**, piano 2, categoria: in corso di costruzione.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità immobiliare predetta, ubicata alla C.da Toppolo snc nel Comune di Grottaminarda (AV) è posta al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato; è costituita da un immobile in corso di costruzione, da adibire ad abitazione, attualmente allo stato grezzo, che presenta una superficie complessiva di circa 158,00 mq, ed una altezza utile interna di circa 2,80 m.. L'edificio presenta un buono stato di manutenzione generale ed è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. Il bene è libero.

| | | |
|--|-------------|--|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 25.245,00 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 18.933,75 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 700,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |



LOTTO SEI

(ex Lotto n. 8 di cui alla perizia di stima)

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Grottaminarda (AV) 83035, alla Contrada Toppolo snc: **immobile in corso di costruzione** censito nel locale **catasto fabbricati al foglio 25, particella 858, subalterno 11**, piano 2, categoria: in corso di costruzione.

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'unità immobiliare predetta, ubicata alla C.da Toppolo snc nel Comune di Grottaminarda (AV) è posta al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani complessivi di cui tre fuori terra ed uno interrato; è costituita da un immobile in corso di costruzione, da adibire ad abitazione, attualmente allo stato grezzo, che presenta una superficie complessiva di circa 158,00 mq, ed una altezza utile interna di circa 2,80 m.. L'edificio presenta un buono stato di manutenzione generale ed è stato realizzato in virtù di Concessioni edilizie nn. 3895/166/88 del 10.04.1989 e 10260 del 05.12.1990. Risultano difformità, dedotti oneri. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica. **Il bene è libero.**

| | | |
|---|------|---|
| Prezzo base dell'asta | Euro | 25.245,00 |
| Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c) | Euro | 18.933,75 (pari al 75% del prezzo base) |
| Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti | Euro | 700,00 |
| Cauzione (importo minimo) | 10 % | DEL PREZZO OFFERTO |
| Deposito spese | 20 % | DEL PREZZO OFFERTO |

Determinazione del prezzo di stima: il criterio di stima adottato è quello sintetico - comparativo.

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 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 saranno cancellate dal delegato, a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 Legale La Motta, sito in Benevento (BN), al Viale Mellusi, n. 59, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in busta chiusa, in bollo (da euro 16,00), **per ciascun lotto**, datata e sottoscritta. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere apposta sulla busta nessuna altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta dovrà contenere:

- a) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);
- c) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- d) il/i lotto/i per il quale/i quali l'offerta è proposta;
- e) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) indicazione del prezzo offerto. In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- g) indicazione del termine, **non superiore a 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 delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;



h) espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto dell'offerta;

i) indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

l) l'espressa dichiarazione che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

a. fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;

b. assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n. 20/2016 R.G.E. Trib. BN" per un importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

c. assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n. 20/2016 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;

d. certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente per territorio (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del Codice fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (nel caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche)

e. certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea)

f. ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà allegare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente a mente dell'art. 572 c.p.c.. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base), il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in caso di più di offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25 % di ribasso rispetto al prezzo base) il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. 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. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Nella vendita non saranno 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. 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 per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione),



oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale).

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/93, sarà tenuto a versare direttamente all'Istituto mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000,00 - a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che: 1) 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 versate direttamente all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato della vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario), previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 c.c., imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario; 2) non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, non dovendo in tale ipotesi il delegato provvedere all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587, co. I, c.p.c. ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587, comma II, c.p.c.. 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, comma III, 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, 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. L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, eseguito 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 (comprehensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio. Tutte le somme che dovessero residuare dal deposito spese, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E., saranno restituite all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad Imposta di registro, sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma degli artt. 490 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme a copia della perizia di stima e dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove sono ubicati gli immobili. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura della Soc. Asteannunci s.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale, attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE. e, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (www.casa.it; www.immobiliare.it; www.subito.it; www.idealista.com; www.bakeka.it; www.ebayannunci.it; www.secondamano.it). Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, sito in Benevento (BN), alla Via Torre Alfieri, n. 170, e, per quanto sopra indicato, presso lo Studio Legale La Motta, sito in Benevento (BN) al Viale Mellusi, n. 59, sotto la propria



responsabilità. Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, avv. Antonella Russo, con studio in Benevento alla Via Torre Alfieri, n. 170 (cell.: 3883582436 - pec: avvrussoantonella@puntopec.it; mail: russoantonella81@hotmail.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, anche attraverso l'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario a norma dell'art. 560 c.p.c.. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Benevento, li 17.02.2024

Il professionista delegato
Avv. Antonella Russo