

Studio legale avvocato Claudio Conte
C\da Ponte delle Tavole (parco della luna snc), 82100 Benevento
Cell. 339\6219637 e mail info@claudioconte.it
PEC avvclaudioconte@pec.buffetti.it fax 0824\28857
Cod. fisc. CNT CLD 69S11 A783G part. IVA 01200020624

Tribunale di Benevento
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. rg. 191\2016
QUARTO 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 14 giugno 2024, alle ore 16,00**, a seguire, presso il proprio studio 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. **di RG. 191\2016**.

Lotto: 1

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): Compendio immobiliare alla C\da Santo Stefano di Vitulano (BN) costituito da fabbricati e terreni. In particolare da fabbricati distinti in catasto al Fol. 3, p.lle 450/5 e 450/6 destinati, in passato, ad attività agricole-commerciali e da terreni, in parte coltivati a vigneto, distinti in catasto con le p.lle 619, 618, 258, 259, 260, 26, 27, 28. I fabbricati si presentano difformi rispetto ai grafici assentiti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Negozi, botteghe sito in frazione: Santo Stefano, C\da Santo Stefano comune di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: Piena Proprietà. Identificato al catasto Fabbricati: foglio 3, particella 450, subalterno 5, comune Vitulano. Confini: fabbricato 450/6-619, terreni p.lle 614 e 619 tutti al foglio 3 di Vitulano. Per quanto si evince dalla perizia sono state riscontrate delle irregolarità consistenti nella distribuzione Interna regolarizzabili mediante il ripristino condizione assentita.

Identificativo corpo B: Opifici sito in frazione: Santo Stefano, C\da Santo Stefano comune di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: Piena Proprietà. Identificato al catasto Fabbricati: foglio 3, particella 450, subalterno 6 e particella 619 (mappale complesso), comune Vitulano Confini: fabbricato 450/5, terreni p.lle 614, 619 e 618 tutti al foglio 3 di Vitulano. Trattasi di mappale complesso 450/6-619. Per quanto si evince in perizia sono state riscontrate irregolarità nella fattispecie distribuzione interna regolarizzabili mediante: Ripristino condizione assentita.

Identificativo corpo C: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C\da Santo Stefano comune di Vitulano. Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c\da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: Piena Proprietà. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 618, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 472, reddito dominicale: € 4.88, reddito agrario: € 4.51. Confini: fabbricato 450, terreni p.lle 26, 258 e 29 a tutti al foglio 3 di Vitulano la particella di terreno risulta occupata da manufatti che vanno demoliti pertanto secondo quanto dichiarato in perizia di stima non risulta conformità catastale.

Identificativo corpo D: Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: foglio 3, particella 26, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5.68, reddito agrario: € 5.25. Confini: terreni p.lle 258, 27, 618 tutte al foglio 3 di Vitulano. Per riportato in perizia si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo E: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C\da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: foglio 3, particella 258, qualità uliveto - vigneto, classe 2 - 1, superficie catastale 530, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 1.75. Confini: terreni p.lle 26, 259, 618 tutte al foglio 3 di Vitulano. Vi è conformità catastale.

Identificativo corpo F: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 27, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 570, reddito dominicale: € 4.71, reddito agrario: € 5.18. Confini: terreni p.lle 26, 259, 28 tutte al foglio 3 di Vitulano. Secondo quanto riportato in perizia vi è conformità catastale

Identificativo corpo G: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano comune di Vitulano. La Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 259, qualità uliveto - vigneto, classe 2 - 1, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 2.51, reddito agrario: € 2.44. Confini: terreni p. lle 27, 258, 30 tutte al foglio 3 di Vitulano. Per quanto riportato in perizia vi è conformità catastale

Identificativo corpo H: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 28, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.13. Confini: strada comunale, terreni p. lle 260, 24 tutte al foglio 3 di Vitulano. Per quanto riportato in perizia vi è conformità catastale.

Identificativo corpo I: Terreno agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano comune di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 260, qualità uliveto - pascolo arb, classe 2 - 1, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.7. Confini: terreni p.lle 28, strada comunale e p.lle 31 tutte al foglio 3 di Vitulano. In perizia si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso del lotto n. 1: il lotto risulta in uso, possesso e occupato dai debitori esecutati.

Prezzo base d'asta del lotto n.1: € 31.253,13 (giusta Ordinanza del G.E. del 1\4\2022).

Offerta minima efficace: € 23.439,84 (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 € 1.000,00.

✓ custode avv. Claudio Conte, cell. n. 339\6219637 e mail info@claudioconte.it (al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico).

Si segnala espressamente che dalla relazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dall'estratto degli atti di matrimonio del Comune di Paupisi (BN) anno 1986, serie A, numero 15, risulta sui beni immobili sopra descritti la costituzione di un fondo patrimoniale del 2 luglio 2009 registrato a Benevento il 3 luglio 2009 al n. 2801: dalla relazione notarile si evince che il citato fondo patrimoniale ha il n. di rep. 41781\10681 per Notar Cusani Claudio trascritto il 6 luglio 2009 ai n. 9289\6608.

Si segnala espressamente che, con PEC del 12 giugno 2020 e del 10 febbraio 2024, nella qualità di delegato alla vendita nominato dal Tribunale di Benevento, ho provveduto a richiedere informazioni al Comune dove sono siti gli immobili pignorati, ossia il Comune di Vitulano, Trenitalia e Anas, se vi siano, procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, per il rifacimento e per la realizzazione di opere pubbliche o della linea ferroviaria.

Pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario hanno la piena ed effettiva conoscenza di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni di cui al presente avviso, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016; pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario accettano consapevolmente e integralmente tutte le conseguenze e gli esiti di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, con formale esonero di qualsiasi responsabilità in merito del delegato alla vendita, del custode giudiziario e degli Organi della procedura esecutiva immobiliare.

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, nella relazione notarile e negli atti della procedura esecutiva che devono essere necessariamente consultati 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 condizioni di fatto e di diritto dell'immobile pignorato, e per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni, anche in merito alle condizioni di accesso e passaggio verso gli immobili pignorati.

Lotto: 2

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): Vigneto alla C/da Santo Stefano di Vitulano.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: **l'accesso gli immobili al foglio 1 con le p.lle 221, 224, 228, 211, al foglio 2 p.lle 270 e al foglio 1 p.lle 180 e 248 avviene attraverso particelle NON pignorate e, pertanto, da ritenere intercluse.**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Terreno agricolo a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn). Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà 1000/1000. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 180, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 425, reddito dominicale: € 4.39, reddito agrario: € 4.06 ; Confini: terreni p.lle 248, 81 e 181 tutti al foglio 1 di Vitulano. In perizia si dichiara la conformità catastale conformità catastale.

Identificativo corpo B: Terreno agricolo a vigneto / uliveto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn). Quota e tipologia del diritto proprietà nella misura di ½. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 248, qualità uliveto-vigneto, classe 1-2, superficie catastale 425, reddito dominicale: € 1.86, reddito agrario: € 1.47 Confini: terreni p.lle 180, 81 e 181 tutti al foglio 1 di Vitulano. In perizia si evidenziano le seguenti irregolarità: Immobile acquistato da uno dei coniugi in regime di comunione e, pertanto, da intestare anche all'altro coniuge per 500/1000, pertanto, in perizia, non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo C: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: piena proprietà. Identificato al catasto Terreni, sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 211, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 6.82, reddito agrario: € 6.31. Confini: terreni p.lle 228, 229 210, 99 tutti al foglio 1 di Vitulano. Per quanto indicato in perizia non si dichiara la conformità catastale atteso che in precedenza vi era usufrutto in seguito l'usufruttuario è deceduto, occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.

Identificativo corpo D: Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: piena proprietà. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 220, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2070, reddito dominicale: € 21.38, reddito agrario: € 19.78. Confini: terreni p.lle 221,224,241 tutte al foglio 1 di Vitulano. Per quanto indicato in perizia non si dichiara la conformità catastale atteso che in precedenza vi era usufrutto e in seguito l'usufruttuario è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.

Identificativo corpo E: Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto Piena proprietà. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 224, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 1680, reddito dominicale: € 17.35, reddito agrario: € 16.05. Confini: terreni p.lle 217, 225, 216, 220, 228 tutte al foglio 1 di Vitulano. Per quanto identificato in perizia non si dichiara la conformità catastale atteso che l'usufruttuario è deceduto occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.

Identificativo corpo F: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: Piena Proprietà Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 228, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 940, reddito dominicale: € 9.71, reddito agrario: € 8.98. Confini: terreni p.lle 211, 210, 229, 224 tutte al foglio 1 di Vitulano. Per quanto identificato in perizia non si dichiara la conformità catastale atteso che l'usufruttuario è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.

Identificativo corpo G: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano. Quota e tipologia del diritto: nuda proprietà. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 2, particella 270, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 940, reddito dominicale: € 7,77, reddito agrario: € 8.50. Confini: terreni p.lle 269, 12, 192 tutte al foglio 2 di Vitulano. In perizia si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso del lotto N. 2: il lotto risulta in uso, possesso e occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Prezzo base d'asta del lotto n. 2: € 6.577,28 (giusta Ordinanza del G.E. del 1\4\2022).

Offerta minima efficace: € 4.932,96 (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 € 200,00.

✓ custode avv. Claudio Conte, cell. n. 339\6219637 e mail info@claudioconte.it (al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico).

Si segnala espressamente che dalla relazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dall'estratto degli atti di matrimonio del Comune di Paupisi (BN) anno 1986, serie A, numero 15, risulta sui beni immobili sopra descritti la costituzione di un fondo patrimoniale del 2 luglio 2009 registrato a Benevento il 3 luglio 2009 al n. 2801: dalla relazione notarile si evince che il citato fondo patrimoniale ha il n. di rep. 41781\10681 per Notar Cusani Claudio trascritto il 6 luglio 2009 ai n. 9289\6608.

Si segnala espressamente che, con PEC del 12 giugno 2020, e del 10 febbraio 2024, nella qualità di delegato alla vendita nominato dal Tribunale di Benevento, ho provveduto a richiedere informazioni al Comune dove sono siti gli immobili pignorati, ossia il Comune di Vitulano, a Trenitalia e all'Anas se vi siano, procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, per il rifacimento e per la realizzazione di opere pubbliche o della linea ferroviaria.

Pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario hanno la piena ed effettiva conoscenza di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni di cui al presente avviso, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016; pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario accettano consapevolmente e integralmente tutte le conseguenze e gli esiti di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, con formale esonero di qualsiasi responsabilità in merito del delegato alla vendita, del custode giudiziario e degli Organi della procedura esecutiva immobiliare.

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, nella relazione notarile e negli atti della procedura esecutiva che devono essere necessariamente consultati 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 condizioni di fatto e di diritto dell'immobile pignorato, e per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni, anche in merito alle condizioni di accesso e passaggio verso gli immobili pignorati.

Lotto: 3

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): Terreni con entrostante deposito con corte esclusiva alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn). Più precisamente, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, il deposito risulta identificato con la p.lla 754/1 e la corte con il mappale 754/2 mentre i terreni con le p.lle 755, 756, 205, 564. Si rappresenta che la p.lla 605, sebbene contemplata dal pignoramento non è stata inclusa nella stima in quanto risulta essere parte della strada che occorre percorrere sia per il raggiungimento sia del fondo oggetto di accertamento che di altri fondi, così come, tra l'altro riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica. Occorre, inoltre, evidenziare che, così come emerge dalla mappa catastale, l'accesso avviene esclusivamente da una strada vicinale denominata "Fontana Spina" che, sebbene riportata sulla mappa catastale, di fatto, non risulta realizzata se non per un piccolissimo tratto. **Per il raggiungimento del fondo, pertanto, è necessario percorrere stradine private insistenti su fondi NON pignorati che, per quanto riferito dall'esecutato, in alcuni periodi, i proprietari provvedono anche a chiudere con lucchetti e catene al fine di non far maturare diritti a coloro che le percorrono evidenziando l'apposizione di taluni cartelli di divieto per proprietà privata all'imbocco della stessa.**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Si segnala che originariamente tutti gli immobili che compongono il lotto erano gravati da livello in favore del Comune di Vitulano il cui affrancamento non risulta essere stato contemplato nella certificazione notarile. Si ritiene, in ogni caso, che il valore attribuito al lotto possa ritenersi compreso anche degli eventuali oneri per l'affrancamento degli immobili e dell'eventuale usufrutto nonché degli oneri per la regolarizzazione / abbattimento delle opere eseguite nella corte senza titoli autorizzativi

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Deposito sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto: piena proprietà per $\frac{1}{2}$, identificato al catasto Fabbricati: foglio 3, particella 754, subalterno 1, comune Vitulano. Confini: terreno p.lla 755 su più lati e p.lla 606. Fabbricato di vecchia data con annessa corte esclusiva a delimitazione della quale sono state realizzate opere/manufatti di epoca più recente senza titoli autorizzativi che andranno abbattuti attesa la non sanabilità degli stessi. Degli oneri per l'abbattimento si è tenuto conto nella stima operata

Identificativo corpo B: Terreno sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia: diritto proprietà per $\frac{1}{2}$. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 755, qualità uliveto-pascolo, classe 3-1, superficie catastale complessiva mq 7160, reddito dominicale: € 12.94, reddito agrario: € 14.79. Confini: terreno p.lla 205, p.lla 754 e p.lla 606

Identificativo corpo C: Terreno sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto: proprietà $\frac{1}{2}$. Identificato al catasto Terreni, sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 756, superficie catastale 134. Confini: terreno p.lla 205, p.lla 755 su più lati

Identificativo corpo D: sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia diritto: proprietà per $\frac{1}{2}$. Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 205, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 6840. Confini: terreno p.lla 207, p.lla 755 e p.lla 564

Identificativo corpo E: Terreno sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano. Quota e tipologia del diritto piena proprietà **pervenuto per effetto di usucapione ordinaria non accertata giudizialmente.** Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 564, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 4830. Confini: terreno p.lla 205, p.lla 755 e p.lla 563

Stato di possesso del lotto N. 3: il lotto risulta in uso, possesso e occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Prezzo base d'asta del lotto 3: € 23.571,56 (giusta Ordinanza del G.E. del 1\4\2022).

Offerta minima efficace: € 17.678,69 (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 € 500,00.

✓ custode avv. Claudio Conte, cell. n. 339\6219637 e mail info@claudioconte.it (al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico).

Si segnala espressamente che dalla relazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dall'estratto degli atti di matrimonio del Comune di Paupisi (BN) anno 1986, serie A, numero 15, risulta sui beni immobili sopra descritti la costituzione di un fondo patrimoniale del 2 luglio 2009 registrato a Benevento il 3 luglio 2009 al n. 2801: dalla relazione notarile si evince che il citato fondo patrimoniale ha il n. di rep. 41781\10681 per Notar Cusani Claudio trascritto il 6 luglio 2009 ai n. 9289\6608.

Si segnala espressamente che, con PEC del 12 giugno 2020 e del 10 febbraio 2024, nella qualità di delegato alla vendita nominato dal Tribunale di Benevento, ho provveduto a richiedere informazioni al Comune dove sono siti gli immobili pignorati, ossia il Comune di Vitulano, a Trenitalia e all'Anas se vi siano, procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, per il rifacimento e per la realizzazione di opere pubbliche o della linea ferroviaria.

Pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario hanno la piena ed effettiva conoscenza di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni di cui al presente avviso, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016; pertanto gli interessati all'asta, l'aggiudicatario e l'assegnatario accettano consapevolmente e integralmente tutte le conseguenze e gli esiti di eventuali procedure di esproprio o dichiarazioni di pubblica utilità finalizzata all'esproprio sui beni pignorati con la procedura esecutiva immobiliare del

Tribunale di Benevento con n. di RG 191\2016, con formale esonero di qualsiasi responsabilità in merito del delegato alla vendita, del custode giudiziario e degli Organi della procedura esecutiva immobiliare.

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle 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, anche in tema di passaggio e accesso agli 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 **manca 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

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 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.

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, CONOSCENDO E ACCETANDO INTEGRALMENTE

**LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI
CONOSCENDO E ACCETTANDO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE INSERITA NEL
FASCICOLO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA CON RG. 191\2016.**

Pubblicità

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, 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.

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:PEC_avvclaudioconte@pec.buffetti.it), cell. **339\6219637**, fax 0824-28857.)

Benevento 10 febbraio 2024

**Il professionista delegato
Avv. Claudio Conte**