

Dott. Lucio Cercone

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

Il Professionista delegato **Dott. Lucio Cercone**, con studio in Piedimonte Matese (CE) alla Via Giovanni Giuseppe D'Amore 13;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Valeria Prontano, del 19.04.2023 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n. 45/2021** (



- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
24 MAGGIO 2024 alle ore 10:00
SI PROCEDERA'**

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64** - degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64 - esclusivamente dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:30 alle ore 12:00.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **asegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Benevento con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale Benevento procedura esecutiva N.....") **per i seguenti importi:**

1. importo **pari almeno al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (allegare anche una copia dell'assegno);

2. importo **pari almeno al 20% (venti per cento)** del prezzo offerto, a titolo di deposito fondo spese (allegare anche una copia dell'assegno);

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che**: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

a) in primo luogo, **a gara ex art.573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, **qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti** e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., **alla vendita** al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della miglior offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di gara tra gli offerenti la stessa si svolgerà mediante rilanci verbali nella misura minima del 2% del prezzo di partenza.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso il professionista delegato, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione, **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata, nonché l'eventuale conguaglio spese qualora il fondo all'uopo versato dovesse risultare insufficiente.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Benevento procedura esecutiva con indicazione del relativo numero** ("Tribunale BN procedura esecutiva N.....").

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte la somma versata a titolo di cauzione.

P R E C I S A Z I O N I

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario** ed cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
 2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it nonché sui siti www.asteavvisi.it , www.canaleaste.it , www.rivistaastegiudiziarie.it** oltre a quelli commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste;
 3. **Affissione manifesti murali** nel comune in cui è ubicato l'immobile in vendita.
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.**

VISITA BENI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Dott. Lucio Cercone** (tel. 335.6579047), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO OTTAVO (corrispondente nella CTU ai lotti 8, 9 e 10)

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di villa con due terreni ubicati in **Torrecuso** (BN).

1/1 di usufrutto su due terreni ubicati in **Torrecuso** (BN).

La villa è articolata su due livelli (piano terra e primo piano, collegati da scala interna). Il piano seminterrato è composto da due wc, garage, soggiorno/cucina, ripostigli, studio, due depositi, locale lavanderia, cantina. Il piano terra è composto da soggiorno, quattro camere da letto, sei bagni, spogliatoio, porticato, cucina, ripostiglio disimpegno, soggiorno.

I terreni p.lle 514 e 515, del foglio 19, sono a servizio della villa e sono adibiti in parte a verde con alberi da frutto.

Il terreno p.la 383 del foglio 22 (venduto per 1/1 di usufrutto), coltivato a vigneto, ha un'estensione di circa mq.1.770.

Il terreno p.la 984 del foglio 22 (venduto per 1/1 di usufrutto), coltivato a vigneto, ha un'estensione di circa mq.2.632.

Si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti per una compiuta descrizione degli immobili in vendita.

In Catasto Fabbricati al foglio 19, p.la 513, categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, rendita euro 2.065,83, località Pezzapagliara, piano T-1.

In Catasto Terreni del comune di Torrecuso con i seguenti dati:

foglio 19, p.la 514, Porz AA, vigneto di classe 2, are 09.64, r.d. euro 11,95, r.a. euro 8,96, Porz AB, seminativo di classe 4, are 26.24, r.d. euro 4,07, r.a. euro 5,42;

foglio 19, p.la 515, seminativo di classe 4, are 07.99, r.d. euro 1,24, r.a. euro 1,65;

foglio 22, p.la 383, vigneto di classe 3, are 17.70, r.d. euro 10,97, r.a. euro 12,80;

foglio 22, p.la 984, vigneto di classe 3, are 26.32, r.d. euro 16,31, r.a. euro 19,03.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

Dott. Lucio Cercone

- vi sono concessione edilizia n.80 del 30.11.1999 e concessione edilizia in sanatoria n.20/2007 (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);

- i terreni, così come da certificazione urbanistica allegata alla relazione di stima, ricadono: a) il terreno p.lla 513, in zona omogenea E1 ed in parte in zona rispetto fiumi dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima; b) il terreno p.lla 514, in parte in zona E1 ed in parte in zona E3 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima; c) il terreno p.lla 383 del foglio 22, in zona omogenea E1 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima; d) il terreno p.lla 984 del foglio 22, in zona omogenea E1 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- catastalmente, su alcune p.lle, risulta livello in contrasto con i titoli di provenienza (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti).

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupati dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 845.002,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 633.752,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Piedimonte Matese, 30 gennaio 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO