



# TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 239/2010

Giudice Dott. Michele Monteleone

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 - 570 - 576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute  
con l'entrata in vigore della legge 6/8/2015, n.132)

La sottoscritta **Dott.ssa Piera Altieri**, commercialista, con studio in Benevento alla Via T'oma n. 8, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, ex art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c..

### RENDE NOTO

- che il giorno **17 maggio 2024 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in VIII asta con prezzo ulteriormente ridotto del 15%**, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **16 maggio 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

### LOTTO DUE

**Compendio immobiliare** sito in Benevento alla Contrada Ciancelle, costituito da fabbricati (enti urbani) con opere accessorie e complementari (muri di sostegno-contenimento, scale, piscina, spogliatoi, tettoia, etc., tutto realizzato per lo più in cemento armato) e terreni.

**Fabbricato** in muratura, sviluppato su due livelli, di cui il primo autorizzato a cantina ed autorimessa di circa mq. 100,00 ed il secondo di circa mq. 110,00, con balconate per circa complessivi mq. 20,00 e corte pertinenziale di circa mq. 150,00. L'accesso carrabile avviene dalla p.lla 421 (in vendita) e l'accesso pedonale dalla p.lla 418 (in vendita), alla quale, però, si perviene esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 (altre ditte e non oggetto di vendita).

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 35 p.lla 192, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, 6,5 vani, rendita euro 537,12 (già C.T. foglio 35 p.lla 192, ente urbano, mq. 289).

**Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:** Relativamente al suddetto fabbricato, il C.T.U. ing. Mauro Santoro, ha reperito presso l'amministrazione comunale pratica ex L. 219/1981 n. 146/219 e decreto n. 156/219 prot. 014503/82. Rispetto ai grafici di progetto e alla planimetria catastale si evidenziano alcune difformità relative alla diversa destinazione d'uso e ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ivi comprese delle aperture, al piano terra del fabbricato. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla normalizzazione delle opere realizzate in difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

**Corte esclusiva** del fabbricato, il cui accesso avviene esclusivamente dalla p.lla 421, identificata in C.T. al foglio 35 p.lla 291, qual. semin., cl. 3, mq. 98, R.D. euro 0,51, R.A. euro 0,33.

**Locale seminterrato**, destinato a garage-deposito con accesso dalla p.lla 419. Il locale risulta avere un'altezza di circa m. 3,00 e realizzato con una copertura a terrazzo pavimentato in cotto ed attrezzato con piante ornamentali a quota e ad uso esclusivo, però, del fabbricato censito con la p.lla 192. Le p.lle non risultano accatastate all'urbano. **Identificazione catastale:** C.T. foglio 35 p.lla 419 (ex p.lla 155), ente urbano, mq. 116 e p.lla 422 (ex p.lla 288), ente urbano, mq. 11.

**Capannone** identificato in C.T. al foglio 35, p.lla 425 (ex p.lla 288), ente urbano, mq. 243, C.F. al foglio 35 p.lla 420 sub 1, zona cens. 2, ctg. C/2, classe 4, e p.lla 420 sub 2, zona cens. 2, ctg. C/2, classe 4, il tutto già identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 420 (ex p.lla 155), ente urbano, mq. 132. Il capannone risulta avere un'altezza pari a m 7,00 di cui, però, solo i primi 5 m tompagnati. L'accesso carrabile può avvenire solo attraverso la p.lla 418 (in vendita), alla quale, però, si perviene esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 non oggetto di vendita.

Si evidenzia quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio del 20/10/2020: **"Occorre, pertanto, registrare che l'ufficio ha provveduto ad accatastare all'urbano la porzione di capannone 420 (come si evince dal grafico allegato) della sig. omissis attribuendo, però, un indirizzo, una superficie e, di conseguenza una rendita inesatta in quanto non corrispondente alla consistenza rilevata. E' presumibile che ciò sia accaduto in quanto operazione eseguita solo sulla carta e non con sopralluoghi effettivi."**

Pertanto sarà necessario operare a cura dell'acquirente le relative rettifiche al catasto.

**Tettoia - spogliatoio**, identificata in C.T. al foglio 35 p.lla 423, ente urbano, mq. 80. Detta p.lla non risulta accatastata all'urbano e con altezza di circa m 3,00. L'accesso, solo pedonale, avviene attraverso la p.lla 421.

**Piscina**, identificata in C.F. al foglio 35 p.lla 424, sub 1, zona cen. 2, ctg. C/2, cl. 4, mq. 243, rendita € 778,09, e C.T. al foglio 35 p.lla 424, ente urbano, mq. 112. Detta p.lla non risulta accatastata all'urbano.

Si evidenzia quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio del 20/10/2020: "Occorre, pertanto, registrare che l'ufficio ha provveduto ad accatastare all'urbano il manufatto 424 della sig.ra omissis attribuendo, però, una destinazione a deposito laddove la stessa risulta essere una piscina. E' presumibile che ciò sia accaduto in quanto operazione seguita solo sulla carta e non con sopralluoghi effettivi."

Pertanto sarà necessario operare a cura dell'acquirente le relative rettifiche al catasto.

**Terreno** a servizio di tutti i predetti beni, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 421, qual. seminativo, cl. 3, di mq. 2787, R.D. euro 14,39, R.A. euro 9,36.

**Terreno**, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 418 (ex p.lla 155), qual. seminativo, cl. 3, mq. 4112, R.D. euro 21,24, R.A. euro 13,80, su cui in parte risulta realizzata una strada asfaltata che conduce ai predetti fabbricati mentre la restante parte risulta terreno incolto.

**Terreno**, completamente intercluso ed incolto, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 147, porz. AA seminativo, cl. 4, mq. 2523, R.D. euro 7,17, R.A. euro 7,82; porz. AB, seminativo irriguo, cl. 2, mq. 2523, R.D. euro 35,18, R.A. euro 14,98; porz. AC, bosco ceduo, cl. 2, mq. 404, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,10.

**Terreno**, incolto, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 151, qual. pascolo, cl. 2, mq. 1690, R.D. euro 1,75, R.A. euro 0,96.

**Terreno**, incolto, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 148, porz. AA, seminativo, cl. 4, mq. 2523, R.D. euro 7,17, R.A. euro 7,82; porz. AB, seminativo irriguo, cl. 2, mq. 2523, R.D. euro 35,18, R.A. euro 14,98; porz. AC, bosco ceduo, cl. 2, mq. 404, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,10.

**Terreno**, incolto, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 152, pascolo, cl. 2, mq. 2300, R.D. euro 2,38, R.A. euro 1,31.

**Terreno**, incolto, identificato in C.T. al foglio 35 p.lla 161, seminativo, cl. 3, mq. 910, R.D. euro 4,70, R.A. euro 3,05.

I terreni di cui alle p.lle 148, 152 e 161 del foglio 35, risultano incolti e quasi completamente interclusi. L'accesso carrabile può avvenire esclusivamente dalla p.lla 418 (in vendita), alla quale, però, si accede esclusivamente percorrendo le p.lle 338 e 18 non in vendita.

Si precisa che presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, sono state rilevate alcune variazioni catastali, che hanno determinato l'accatastamento all'urbano delle p.lle 424 e 420 del foglio 35.

#### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa**

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che **tutti i manufatti innanzi descritti, ad esclusione del fabbricato di cui alla p.lla 192 del foglio 35**, sebbene inseriti in mappa catastalmente con tipo mappale del 30.09.2011 n. 288765.1/2011 in atti dal 30.09.2011 (protocollo n. BN 0288765), non risultano ancora accatastati all'urbano con la presentazione delle relative planimetrie. Si evidenzia, però, che gli stessi, anche se riportati catastalmente, **non risultano essere mai stati autorizzati dal Comune di Benevento**. Infatti a seguito di specifiche ricerche effettuate presso gli uffici tecnici dell'amministrazione Comunale di Benevento, per i fabbricati sopra riportati, **non è stato reperito alcun titolo autorizzativo**. In risposta alle specifiche richieste del C.T.U. ing. Mauro Santoro, il dirigente del settore urbanistica del Comune di Benevento certificava che *"...dalla consultazione dell'archivio informatico risulta a nome della debitrice eseguita una richiesta prot. 6672 del 05.02.2003 per la costruzione di un capannone in c.a. tutt'ora sospesa. La stessa pur riscontrata nell'archivio informatico, non è stata invece materialmente rinvenuta negli archivi cartacei..."*.

**Pertanto è da ritenere che tutti i fabbricati ivi compresi i muri di sostegno – contenimento e scale in c.a. risultano essere stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e, quindi, completamente abusivi.**

Da una prima ricognizione della zona in cui ricadano non appare possano essere, tra l'altro, sanati atteso che, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento, gli stessi ricadono, ai sensi del P.R.G. di Variante, parte in zona E3 *"area seminativa irrigua con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva"* e parte in zona E2 *"territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado"*, mentre ai sensi del P.U.C. adottato, in area del tipo E2 *"territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado"* e in area del tipo E1 *"territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di primo grado"*. Infatti, ai sensi dell'art. 14 della NTA di PRG, le zone E3 riguardano l'insieme delle aree private riservate al verde agricolo, agli incolti più o meno produttivi, al verde boschivo ed in tali aree è consentita la realizzazione di edifici per residenze e pertinenze agricole, in base a quanto precisato all'art. 21 anche in relazione agli indici (Zone E2 It = 0,001 mc/mq. e Zone E3 It = 0,003 mc/mq. aree pascolive, boschive ed incolte). L'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo non può superare 0,10 mc/mq. Ai sensi del PUC adottato, invece, le prescrizioni imposte con gli articoli al Capo 26° del Titolo VI – Ambito dei suoli non urbani, appaiono ancor più restrittive e con la precisazione, tra l'altro, della necessità dell'estensione dei fondi minima pari o superiore a mq. 20.000 per le zone E2 e che il permesso di costruire in zona agricola può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale (art. 64).

**Pertanto, attesa la consistenza dell'edificato, in termini di superficie e di volumi (oltre mc 1000), nonché la mancanza dei requisiti sopra indicati, non appare potersi procedere alla regolarizzazione e normalizzazione dello stato dei luoghi ma è necessario prevedere la demolizione dei fabbricati.**

**Stante l'insufficienza delle notizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40 della legge n.47/1985 e 46 d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.**

**Determinazione del prezzo:** Il C.T.U. ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili, ha considerato, per alcuni di essi, la mancanza di licenza e/o concessione edilizia e l'insanabilità degli abusi posti in essere, in base allo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, attesa la peculiarità della condizione urbanistica di alcuni dei beni in parola come sopra indicati, il valore di mercato del compendio immobiliare alla Contrada Ciancelle è stato calcolato ponendo quale ipotesi la necessità, in ottemperanza alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, di procedere alla demolizione degli immobili abusivi. In definitiva il valore venale del compendio, è stato calcolato sottraendo al valore venale delle aree di sedime dei fabbricati abusivi, il costo complessivo da sostenere per la demolizione.

Prezzo di stima € 255.053,00

**Prezzo base d'asta euro 56.169,00**

**Offerta minima € 42.127,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. euro 1.500,00**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da lui indicato, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicati esclusivamente, a cura del professionista delegato, le 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 annotata sulla stessa nessun'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.

### MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

#### L'offerta dovrà contenere:

- ✓ cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 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 di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un 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;
- ✓ data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);
- ✓ 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;
- ✓ dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ 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;
- ✓ indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola 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;
- ✓ 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;
- ✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

#### All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;
  - ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 239/2010 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;
  - ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 239/2010 R.G.E. Trib. BN", per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
  - ✓ 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 dell'Unione Europea).
- Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.**

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di procura notarile. Gli avvocati, che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa 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 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 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, 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 sarà preferito 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 verranno 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 si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c.

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.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi 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 presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzione).

Invece, 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, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del prezzo del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. 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 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

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 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, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di 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.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni 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. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, 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: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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.

**Si informa l'aggiudicatario dei beni sulle seguenti condizioni:**

- in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato), potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità;
- accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche. La pubblicazione avverrà, altresì, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), insieme alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura della Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canalaste.it](http://www.canalaste.it) e [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE. **La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.**

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 alla Via Toma n.8. Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Piera Altieri** alla quale gli interessati potranno inoltrare richiesta di visita immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<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.

**Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.**

Per info, tel. 0824/316848-041275.  
Benevento, 1° marzo 2024

Il professionista delegato  
Dott.ssa Piera Altieri  
