



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esecuzioni Civili Immobiliari n. 1/2018

Giudice Dott. 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. Giuliano Sangiuolo**, 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 **29.05.2024, alle ore 17:00**, presso lo Studio Legale Pastore sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 Benevento, innanzi al sottoscritto Professionista delegato, si procederà alle operazioni di vendita senza incanto in terza asta, con prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente, in due lotti, dei beni immobili come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata (apertura delle buste, esame delle offerte presentate e svolgimento di 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 **28.05.2024, entro le ore 12:00**, presso lo studio innanzi indicato;

LOTTO UNO

1) - Intera proprietà di abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Vallesaccarda (Av), in Via della Repubblica n. 10. L'unità abitativa si estende al piano primo e al piano secondo (mansarda); il piano primo ha un'altezza di 2,80 m. ed è composto da una camera da letto, studio, soggiorno-pranzo, cucina, vano wc. Il piano secondo ha un'altezza di 1,70 m. ed è composto da tre camere da letto, vano wc e vi si accede dal piano primo tramite una scala a chiocciola.

Identificazione catastale: f. 18, p.lla 408, sub 9, cat. A/4, vani 9,5, rendita € 363,07;

superficie catastale complessiva: mq. 193;

conformità catastale: non sussistente; come risulta dalla perizia di stima in atti, *"la distribuzione interna realizzata non era prevista dell'autorizzazione edilizia"*.

regolarità urbanistica ed amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato in forza di C.E. n. 2:12/9 del 05/12/1981 e successiva C.E. n. 2:19/9, rilasciate dal Comune di Vallesaccarda (Av); dalla perizia in atti, risulta inoltre che con la sanatoria del 21/07/1989 n. 3948/U.T., sono stati sanati gli abusi edilizi effettuati con la seconda C.E. n. 2:19/9, consistenti in un incremento di 31.00 mc. nella realizzazione dell'edificio ed una diversa distribuzione interna rispetto alla prima autorizzazione;

conformità urbanistica: non sussistente; dalla perizia depositata agli atti della procedura esecutiva si evince che *"rispetto alle autorizzazioni si sono verificate una serie di difformità per cui è indispensabile procedere con la presentazione di Pdc (in sanatoria), da cui l'elenco puntuale di seguito riportato: Fg. 18 p.lla 408 sub 9 C.E. n° 2:12/9 del 05/12/1981 - C.E. n° 2:19/9 - 1 - al piano primo realizzazione del collegamento con il piano mansarda per mezzo di una scala a chiocciola in legno. 2 - diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un ripostiglio nella zona "cucina", eliminazione di un tramezzo e lo spostamento dell'apertura del balcone. 3 - Installazione di un camino nella stanza "soggiorno". 4 - al piano secondo realizzazione degli spazi interni, n°3 stanze da letto e un w.c., apertura di n° 3 finestre.* Dalla perizia di stima si evince inoltre che *"attualmente il piano secondo adibito ad abitazione non è autorizzato per tale destinazione urbanistica"*. Dal prezzo di stima sono stati decurtati i costi dovuti per la sanatoria degli abusi, costi di demolizione e ripristino e variazione catastale (€ 21.000,00 oltre oneri).

confini: la p.lla 408 confina con le particelle 2729, 2029, 409 e strada comunale; **stato di occupazione:** occupato dal debitore esecutato; **condizioni generali dell'immobile:** normali;

attestato di prestazione energetica (APE): assente.

2) - Intera proprietà dei terreni siti in Via della Repubblica, Vallesaccarda (Av) (in catasto Comune di Trevico), di modestissime dimensioni e incolti. Essi ricadono nel P.R.G. in zona omogenea "E" agricola e in zona "D" attività produttiva e si trovano a confine con la p.lla 408 e sono tutti confinanti tra di loro.

Identificazione catastale: C.T. del Comune di Trevico (Av), f. 18, p.lle **408** (semin. irr. arb., cl. 1, 128 mq., ren. 0,67-0,69), **409** (incolto prod., cl. U, 48 mq., ren. 0,01-0,01), **1971** (semin. irrig., cl. 1, 112 mq., ren. 0,56-0,40), **1972** (incolto prod., cl. U, 24 mq., ren. 0,01-0,01), **410** (semin. irrig., cl. 1, 118 mq., ren. 0,59-0,43), **411** (incolto prod., cl. U, 18 mq., ren. 0,01-0,01), **412** (semin. irrig., cl. 1, 210 mq., ren. 1,04-0,76) e **413** (incolto prod., cl. U, 41 mq., ren. 0,01-0,01).

3) - Quota pari a 1000/1000 del diritto di livello sui terreni siti in Via della Repubblica, Vallesaccarda (Av) (in catasto Comune di Trevico) di modestissime dimensioni e incolti. Essi ricadono nel P.R.G. in zona omogenea "E"

agricola e in zona "D" attività produttiva e si trovano a confine con la p.lla 408 e sono tutti confinanti tra di loro.

Identificazione catastale: C.T. del Comune di Trevico (Av), f. 18, p.lle **414** (semin. irrig., cl. 1, 130 mq., ren. 0,64-0,67), **415** (incolt. prod., cl. U, 26 mq., ren. 0,01-0,01), **1319** (semin. irrig., cl. 1, 110 mq., ren. 0,55-0,40), **1320** (incolto prod., cl. U, 22 mq., ren. 0,01-0,01); **superficie catastale complessiva:** circa 987 mq. **stato di occupazione:** occupati dal debitore esecutato. **L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della legge 47/1985.**

Determinazione del prezzo di stima: il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente ad immobili omogenei a quelli di interesse. Il CTU ha eseguito indagini presso operatori immobiliari e costruttori della zona. È stata inoltre considerata la valutazione assegnata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - e la valutazione che scaturisce dall'applicazione della rendita catastale assegnata all'immobile in sede di accatastamento. La media dei valori assegnati costituiscono il più probabile prezzo di vendita;

prezzo base d'asta € 42.583,50

offerta minima: € 31.937,62 (pari al 75% del prezzo base)

deposito cauzione 10% del prezzo offerto e deposito spese 20% del prezzo offerto

in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. € 1.000,00

LOTTO DUE

Intera proprietà di locale autorimessa e locale deposito (pertinenze), siti nel Comune di Vallesaccarda (Av), in Via della Repubblica n. 10. **Il locale autorimessa** si trova al piano seminterrato e ha un'altezza interna di mt. 3,80; la parte più ampia è adibita a deposito rifinito con buoni materiali, pavimento in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con inferriate alle finestre, porta interna che permette l'accesso ai piani superiori per mezzo di una scala interna in legno, portoni di ingresso in alluminio con maniglione antipanico e con serranda esterna in ferro; è munito di impianto elettrico industriale e porte interne in legno. La parte di superficie minore è adibita a servizi, un wc e un ripostiglio; il wc è mal rifinito e il ripostiglio è privo di tinteggiatura e con porte interne in ferro. La realizzazione dei vani non è riportata nei grafici di progetto autorizzati. **Il deposito** si trova al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,00, ed è composto da tre locali con relativi accessori. I vani sono rifiniti con pavimento in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con persiana avvolgibile, porta che permette l'accesso ai piani superiori per mezzo di una scala interna in legno, portoni di ingresso in alluminio con maniglione antipanico e con serrande esterne in ferro. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico a vista è di tipo industriale, l'impianto termico/raffrescamento è costituito da macchine con termoconvettore. Dalla perizia di stima in atti si evince quanto segue: *"Si nota la realizzazione di una finestra al posto della finestra-balcone autorizzata"*.

Identificazione catastale: C.F. f. 18, p.lla 408, sub 10, cat. c/2, 102 mq., sup. cat. 117 mq., ren. € 136,96, e f. 18, p.lla 408, sub 11, cat. c/6, 120 mq., sup. cat. 141 mq., ren. € 161,13;

conformità catastale: non sussistente; come risulta dalla perizia di stima in atti, *"1- al piano terra apertura di una porta che comunica con la scala interna, realizzazione di una finestra al posto di una porta-finestra (balcone); 2 - diversa destinazione per il primo locale che riporta negozio sul progetto allegato alla SCIA e deposito su planimetria catastale. 3 - al piano seminterrato chiusura di una finestra, apertura di una finestra sul vano scala e corridoio in adiacenza alle scale, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un wc nello spazio ricavato sotto vano scala e realizzazione di un ripostiglio. All'esterno dell'edificio di fronte all'ingresso per il seminterrato è stata realizzata una struttura in blocchi di cemento con copertura a tetto, dove sono stati ricavati un vano di modeste dimensioni utilizzato per l'alloggio della caldaia ed un vano un po' più ampio utilizzato come ricovero auto. Tale struttura è priva di autorizzazioni per l'edificazione"; "Non sono sanabili le opere eseguite all'esterno, sul piazzale corte del fabbricato, di fronte all'entrata del piano seminterrato, pertanto dovrà essere demolito il manufatto utilizzato come garage e vano caldaia. Ripristinare le aree come da titolo abilitativo originario"*.

regolarità urbanistica ed amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato in forza di C.E. n. 2:12/9 del 05/12/1981 e successiva C.E. n. 2:19/9, C.E. in sanatoria n. 3948/U.T. del 21/07/1989 - SCIA n. 4667/2016 - SCIA n. 2548 del 12/06/2000 - SCIA n. 4132 del 10/10/2000, rilasciate dal Comune di Vallesaccarda (Av); dalla perizia in atti, risulta inoltre che con la sanatoria del 21/07/1989 n. 3948/U.T. sono stati sanati gli abusi edilizi effettuati con la seconda C.E. n. 2:19/9, consistenti in un incremento di 31.00 mc. nella realizzazione dell'edificio ed una diversa distribuzione interna rispetto alla prima autorizzazione.

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

Determinazione del prezzo di stima: il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente ad immobili omogenei a quelli di interesse. Il CTU ha eseguito indagini presso operatori immobiliari e costruttori della zona. È stata inoltre considerata la valutazione assegnata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - e la valutazione che scaturisce dall'applicazione della rendita catastale assegnata all'immobile in sede di accatastamento. La media dei valori assegnati costituiscono il più probabile prezzo di vendita;

prezzo base d'asta € 45.349,87
offerta minima: € 34.012,40 (pari al 75% del prezzo base)
deposito cauzione 10% del prezzo offerto e deposito spese 20% del prezzo offerto
in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. € 1.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo **Studio Legale** sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, offerta di acquisto in bollo (da euro 16,00), per ciascun lotto, inserita necessariamente in busta chiusa. 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.

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), 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 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 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. c.p.c.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- il/i lotto/i per il quale/i quali l'offerta è proposta;
- 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 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;
- 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 "PROC. ESEC. N. 1/2018 RG.ES. 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, ovvero in caso di mancato versamento del saldo prezzo allo scadere del termine previsto;
- assegno circolare non trasferibile **intestato a "PROC. ESEC. N. 1/2018 RG.ES. 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 diverrà 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. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, e se l'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 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, 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.

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 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 (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 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. 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, sarà 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. 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.

Si informa, infine, l'aggiudicatario dei beni sulle seguenti condizioni:

- in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e potrebbe incontrare delle difficoltà 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 degli artt. 490 c.p.c. e 161 quater, disp. att., c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche ed almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega, sui siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it e-bay annunci - secondamano.it), 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 Società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale, 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 integralmente 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 lo Studio Legale sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, sotto la propria responsabilità. Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita** (cell.: 320.5536526 - pec: giulianosanguiuolo@pec.it; mail: giuliano_81@hotmail.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili. 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 non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Benevento, 11.03.2024

Il professionista delegato
Avv. Giuliano Sanguiuolo