



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.290/1995 R.G.E.

Il sottoscritto **Notaio Domenico MARTONE**, con studio in Benevento, alla via Emanuele Caggiano n.18, delegato, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, **Dott. Michele Monteleone**, visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12 giugno 2024** alle ore **15:30 col prosieguo**, presso l'**Ufficio Aste Delegate** sito in **San Giorgio del Sannio (BN)** alla **via Alcide De Gasperi n.44**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in **due lotti**:

LOTTO UNO

Azienda agricola sita in **AMOROSI (BN)**, **strada provinciale Amorosi-San Salvatore Telesino**, in prossimità degli svincoli della S.S. Benevento-Caianello, costituita da:

1) Fabbricato rurale, adibito ad abitazione, comprendente:

- **Appartamento "A"** (posto sul lato dx), sviluppantesi su due livelli per una superficie utile di mq.65,38, composto da una cucina ed un wc al piano terra e da una camera da letto ed un ripostiglio al piano primo (raggiungibile con una scala interna);
- **Appartamento "B"** (posto sul lato sx), sviluppantesi su due livelli per una superficie utile di mq.120,37, composto da una cucina, un disimpegno ed un salone al piano terra e da due camere da letto con bagno al piano primo (raggiungibile con una scala interna);
- **Sottotetto non abitabile** di mq.105,00;
- **Due depositi ed un ricovero automezzi agricoli**, posti in adiacenza al fabbricato, per una superficie di mq.49,06.

Il fabbricato è riportato in **C.T.** sotto il **foglio 4 particella 374 sub 1** (porzione di fabbricato rurale), **particella 374 sub 2** (porzione di fabbricato rurale), **particella 374 sub 3** (porzione di fabbricato rurale) e **particella 374 sub 4** (porzione di fabbricato rurale) ed è stato realizzato in epoca anteriore all'1 settembre 1967. Manca attestato di certificazione o prestazione energetica.

2) Terreno, ricadente in Zona "El agricola", con entrostanti manufatti e, in particolare:

- **Fabbricato rurale** adibito a stalla, fienile e porcile, occupante una superficie totale di mq.375,86. Il fabbricato è stato costruito in parte in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed in parte in virtù di Concessione Edilizia n.49 del 28 novembre 1978;
- **Tettoia** realizzata con struttura metallica destinata a deposito agricolo, occupante una superficie di mq.530,00. Manufatto costruito in assenza di autorizzazione; è possibile presentare D.I.A. in sanatoria. Oneri già dedotti.

Il tutto è riportato in **C.T.** sotto il **foglio 4 particella 370** (F.U. d'accertare, are 8.40, particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto urbano foglio 4 particella 979 sub 1), **particella 372** (seminativo classe 2, are 8.35) e **particella 373** (seminativo classe 2, are 8.35), **particella 12** (F.U. d'accertare, are 8.40, particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto urbano foglio 4 particella 977 sub 1) e **particella 369** (F.U. d'accertare, are 8.40, particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto urbano foglio 4 particella 978 sub 1) e in **C.F.** sotto il **foglio 4 particella 977 sub 1** (piano T., categ.C/6, classe 3, mq.60 – mappale terreni correlati foglio 4 particella 12), **particella 978 sub 1** (piano T., categ.C/6, classe 3, mq.120 – mappale terreni correlati foglio 4 particella 369), **particella 979 sub 1** (piano T., categ.C/6, classe 3, mq.130 – mappale terreni correlati foglio 4 particella 370). Si precisa, ad ogni possibile effetto di legge, che la consistenza immobiliare integrante il presente lotto è peculiarizzata dalla sussistenza di un mappale (foglio 4, particella 371) non interessato dalla procedura di liquidazione, immediatamente contiguo alla particella 374 del detto foglio 4 e confinante con i predetti mappali 370 e 372 dello stesso foglio 4.

Si precisa, altresì, che la consistenza immobiliare distinta in catasto terreni con la qualifica di fabbricato rurale al foglio 4 particelle 374 sub 1, 374 sub 2 e 374 sub 3, non risulta ancora allo stato censite, sulla scorta delle rinnovate disposizioni normative in materia, nel Catasto Fabbricati (onere che competerà, ricorrendone i presupposti di legge, alla parte aggiudicataria), inoltre resterà a carico dell'aggiudicatario la presentazione del Tipo Mappale relativo per i fabbricati attualmente riportato in C.T. sotto il foglio 4 particelle 370, 12 e 369).

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

Prezzo base	Euro	104.200,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	78.150,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO DUE

Terreno, sita in **AMOROSI (BN)**, strada provinciale Amorosi, esteso are 83.20, ricadente in zona "El agricola", riportato in **C.T.** sotto il **foglio 4 particella 186** (porz. AA, seminativo, classe 1, are 22.00 - porz. AB, seminativo arborato, classe 2, are 2.40), **particella 409** (seminativo, classe 2, re 19.50), **particella 410** (vigneto, classe unica, are 0.24), **particella 412** (seminativo, classe 3, are 7.50), **particella 540** (seminativo, classe 2, are 20.00) e **particella 541** (seminativo, classe 2, are 11.56).

Prezzo base	Euro	46.800,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	35.100,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso l'**Ufficio Aste Delegate** sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n.44, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, per ciascun lotto, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
- cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta 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;
- l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- l'indicazione del termine, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);

- g) l'espressa dichiarazione di avere 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 staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 290/1995 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegni circolari non trasferibili intestati a "proc. n. 290/1995 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche) o visura camerale, 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 (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 5) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea).

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

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

Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa.

All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dell'ufficio, prima dell'inizio dell'udienza), all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, 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. **In caso di gara l'offerente non presente potrà parteciparvi solo rappresentato da un procuratore legale (avvocato) che produrrà il giorno dell'asta originale di procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale.** In caso di mancata adesione alla gara si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore 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.

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 accompagna 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..

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di 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 finanziamento, 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 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., con causale deposito prezzo, 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, presso l'Ufficio Aste Delegate, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

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 decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), **poste a suo carico dal G.E.**, dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Gli atti di causa potranno essere consultati presso l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n.44.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sul sito internet www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiati.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento, alla via Emanuele Caggiano n.18 e, per quanto sopra indicato, presso l'Ufficio Aste Delegate sotto la propria responsabilità. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per info: cell. 329.7877371 - e-mail: ufficioastedelegate@hotmail.com – pec: ufficioastedelegate@legalkosmos.com.
Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** l'**Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.A.**, con sede in Montesarchio (BN) alla via Francesco Caracciolo snc, al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (**tel. 0824.778599**) inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche

Il professionista delegato
Notaio Domenico MARTONE