



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esecuzioni Civili Immobiliari n. 172/2016

Giudice Dr. 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. Antonella Russo, con studio in Benevento alla Via Torre Alfieri, n. 170, 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 **20/06/2024, alle ore 17:00**, presso lo Studio Legale La Motta, sito in Benevento (BN), al Viale Mellusi, n. 59, innanzi alla sottoscritta professionista delegata, si procederà alle operazioni di **terza vendita senza incanto, 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.*), con prezzo ridotto di $\frac{1}{4}$, giusto provvedimento reso dall'Ill.mo Sig. G.E. in data 25.10.2023, e che il termine per la presentazione delle offerte *ex art. 571 c.p.c.* è fissato per il giorno **19/06/2024, entro le ore 12:00**, presso lo studio innanzi indicato;

LOTTO UNO

Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà su: abitazione di tipo economico, pertinenze e terreni limitrofi siti nel Comune di Ariano Irpino (Av), alla Contrada Torreamando (o Torre degli Amanti), in zona prevalentemente agricola, distante circa 10 km dal centro del paese.

CORPO A - Abitazione di tipo economico, sita in Ariano Irpino (Av) - C.da Torreamando, n. 37: il fabbricato, di forma rettangolare, è costituito da due piani fuori terra e si sviluppa su una struttura in muratura con copertura a tetto a doppia falda inclinata. Il piano terra è costituito da un vano cucina soggiorno, da un vano scala con wc e da una camera da letto. Al primo piano sono presenti due ulteriori camere da letto ed un bagno. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in alluminio anodizzato sulla corte di accesso allo stesso. Tale corte è a sua volta delimitata da una recinzione in ferro aperta da un cancello scorrevole. Alle spalle del fabbricato sono presenti altri corpi di fabbrica (*ex* locale deposito, al quale, di fatto, è unito e autorimessa) e altro terreno di pertinenza, ivi compresa una piccola area fabbricabile (p.lla 1199 fabbricato rurale demolito).

Superficie complessiva di circa mq. 639,00. Condizioni generali dell'immobile: il C.T.U. ha riscontrato un buono stato di manutenzione generale. **Identificazione catastale:** C.F. foglio 113, p.lla 1197, sub 2, piano T - 1; Cat. A/3, cl. 2; superficie catastale 144 mq; rendita: € 298,25. **Stato di occupazione dell'immobile:** occupato dai debitori esecutati. L'immobile era abitato anche dall'usufruttuaria, deceduta dopo la redazione della perizia di stima, lasciando l'unità immobiliare nella piena proprietà degli esecutati, a danno dei quali risulta ritualmente eseguito il pignoramento dell'usufrutto, in estensione. **Confini:** il sub 2 è posto all'interno della p.lla 1197 che confina, per il lato sud est, con la pubblica strada; per il lato nord, con le particelle 1288 e 1199; per il lato nord ovest con la p.lla 1196 e per il lato sud con la p.lla 263. **Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'edificio è stato costruito nel 1987, ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento energetico non ancora conclusi (SCIA n. 55/2013 - presentazione in data 08.04.2013 al n. di prot. 6037). Le opere previste riguardano anche la redistribuzione funzionale e la parziale variazione della destinazione d'uso dei locali adibiti a deposito (corpo B del presente lotto), da convertire in cucina, wc e locali a servizio dell'abitazione, il che, come si legge della perizia di stima, comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e, a intervento concluso, la fusione in un unico sub del corpo A e del corpo B di cui al presente lotto. **Attestazione di prestazione energetica:** non presente.

CORPO B - altri locali dell'abitazione (magazzino - locale deposito) e piccola area fabbricabile, site in C.da Torreamando snc - Ariano Irpino (Av): l'immobile è costituito da un corpo di fabbrica adiacente e di fatto unito all'abitazione principale (alle spalle del corpo A) con originaria destinazione d'uso deposito. E' composto da un piano, fuori terra, di altezza utile interna di circa m. 3, che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora ultimati, ad eccezione del vano definito soggiorno completamente rifinito. Gli altri vani, da progetto previsti come cucina, bagno, stileria/guardaroba, nonchè il portico sono ancora in corso di costruzione e privi di qualsiasi rifinitura e di infissi. **Superficie complessiva pari a circa mq. 152,00.**

Condizioni generali dell'immobile: il C.T.U. ha riscontrato uno stato generale di conservazione, definibile come "in corso di costruzione". **Identificazione catastale:** C.F. foglio 113, p.lla 1197, sub 6, piano T, Cat. C/2, cl. 1, cons. 73 mq, sup. cat. 97 mq, rendita: € 109,33; C.T. foglio 113, p.lla 1199, qualità AREA FAB DM, sup. cat. 11 mq. **Stato di occupazione dell'immobile:** occupato dai debitori esecutati. **Confini:** il sub 6 è posto all'interno della p.lla 1197; detta p.lla è confinante per il lato sud est con la pubblica strada; per il lato nord con le particelle 1288 e 1199, per il lato nord/ovest con la p.lla 1196 e per il lato sud con la p.lla 263; la particella 1199 confina per tre lati, NORD/OVEST/EST con la p.lla 1228, lato SUD con la p.lla 1197.

Regolarità urbanistica e amministrativa: la perizia di stima, in atti, richiama, in merito al sub 6, nell'ordine: concessione edilizia n. 494/87, rilasciata per lavori di ricostruzione pertinenze il 30.09.1987 - prot. n. 20788; concessione edilizia n. 494/bis/89 del 15.03.1989, prot. n. 6293; concessione edilizia n. 46/97, rilasciata il 20.01.1997 - prot. n. 7419, per lavori di costruzione deposito; SCIA n. 55/2013 per lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento energetico - prot. n. 6037 del

08.04.2013 - non ancora conclusi. Nella SCIA viene precisato che gli impianti previsti verranno realizzati in conformità alla normativa vigente ed al fine del rilascio del certificato di agibilità verranno prodotte le dichiarazioni di conformità. Le predette certificazioni di conformità non sono ancora state prodotte, essendo i lavori ancora in corso. La perizia di stima segnala, altresì, le seguenti irregolarità catastali: difformità planimetrie e categoria catastale, regolarizzabili mediante presentazione documenti di accatastamento, i cui oneri risultano quantificati e detratti dal valore di stima del presente lotto. Il certificato di destinazione urbanistica, allegato all'elaborato peritale, riferisce che la particella n. 1199 di cui al foglio 113 ricade, per intero, in zona "N" (Nuclei Extraurbani Consolidati). **Attestazione di prestazione energetica:** non presente.

CORPO C - autorimessa sita in C.da Torreamando snc - Ariano Irpino (Av): il fabbricato, costituito da un piano fuori terra, si sviluppa su una struttura in muratura e cemento. E' posizionato alle spalle dell'abitazione (corpo A e B della presente relazione), con accesso tramite un viottolo posto sul lato sud dell'abitazione principale. L'immobile è costituito da due vani contigui di forma rettangolare e sfalsati tra loro ad uso rimessa di mezzi agricoli. **Superficie complessiva pari a circa mq. 60,00.**

Condizioni generali dell'immobile: il C.T.U. ha riscontrato un buono stato di manutenzione generale.

Identificazione catastale: C.F. foglio 113, p.lla 1197, sub 4, Cat. C/6., cl. 1, cons. 45 mq.; superficie: 60 mq.; rendita: € 109,23.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dai debitori esecutati. **Confini:** il sub 4 è posto all'interno della p.la 1197; detta p.la è confinante per il lato sud est con la pubblica strada; lato nord con le p.lle 1288 e 1199; lato nord ovest con la p.la 1196, lato sud con la p.la 263. **Regolarità urbanistica e amministrativa:** la relazione di stima, agli atti, riferisce, nell'ordine, di: concessione edilizia n. 494/87 per lavori di ricostruzione di pertinenze, rilasciata il 30.09.1987- prot. n. 20788; concessione edilizia n. 494/bis/89 per lavori di ricostruzione pertinenze, rilasciata il 15.03.1989, al n. di prot. 6293; concessione edilizia n. 46/97 per lavori di costruzione di un deposito rilasciata il 20.01.1997 al n. di prot. 7419. L'elaborato peritale attesta la conformità catastale. **Attestazione di prestazione energetica:** non presente.

CORPO D - terreni agricoli siti in Ariano Irpino (Av) - C.da Torreamando, ove sono ubicati gli altri immobili del presente lotto. In particolare, il terreno censito in catasto alla p.la 1196 del foglio 113 è direttamente confinante (lato ovest) con la p.la 1196 ove sono presenti i relativi fabbricati. Il terreno censito in catasto alla p.la 248 del foglio 113 è ubicato a circa 200 m. (lato sud-est) dalla p.la 1196. **Superficie complessiva pari a circa mq. 3.395,00.**

Identificazione catastale: C.T. foglio 113, p.la 248, qualità semin. arborato, cl. 1, sup. cat. 60 mq, reddito dom.: € 0,34, reddito agr.: € 0,32; la p.la confina sul lato nord/est con la p.la 246, sul lato nord/ovest con la p.la 247 (tanto per la parte semin.); C.T. foglio 113, p.la 248, qualità uliveto, cl. 1, sup. cat. 1000 mq, reddito dom.: € 3,62, reddito agr.: € 3,10; la p.la confina sul lato nord/est con la p.la 246, sul lato nord/ovest con la p.la 247 (tanto per la parte uliveto) ; C.T. foglio 113, p.la 1196, qualità uliveto, cl. 1, sup. cat. 2335 mq., reddito dom.: € 8,44, reddito agr.: € 7,24; la p.la confina sul lato nord con la p.la 184, sul lato nord/est con le p.lle 186 e 1228, sul lato sud/est con la p.la 1197, sul lato sud/ovest con la p.la 1262.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dai debitori esecutati.

Regolarità urbanistica e amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta conformità catastale. Il certificato di destinazione urbanistica, allegato all'elaborato peritale, riferisce che le particelle n. 248 e n. 1196 del foglio di mappa n. 113 in parte ricadono in zona "N" (Nuclei Extraurbani Consolidati) ed in parte ricadono in zona "EO" (Agricola Ordinaria).

prezzo base d'asta: € 74.593,00

offerta minima: € 55.945,00 (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. € 1.500,00

LOTTO DUE bis

(derivante da accorpamento dei Lotti nn. 2 e 3, giusto provvedimento del 25.10.2023 reso dal G.E.)

- Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà su: terreni agricoli siti in C.da Santa Regina - Ariano Irpino (Av), in zona prevalentemente agricola, distante circa 13 km dal centro del paese:

CORPO A: terreni destinati all'esercizio diretto delle attività agricole. Ricadono tutti in zona Agricola Ordinaria (Zona EO), provvista di servizi di urbanizzazione primaria. **Superficie complessiva di circa mq. 8.779,00.**

Identificazione catastale: C.T. foglio 94, p.la 88, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 425 mq, reddito dom.: € 0,88, reddito agr.: € 1,43; C.T. foglio 94, p.la 135, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 700 mq, reddito dom.: € 1,45, reddito agr.: € 2,25; C.T. foglio 94, p.la 135, qualità pascolo, cl. 1, sup. cat. 52 mq, reddito dom.: € 0,08, reddito agr.: € 0,04; C.T. foglio 94, p.la 141, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 2030 mq, reddito dom.: € 4,19, reddito agr.: € 6,81; C.T. foglio 94, p.la 288, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 300 mq, reddito dom.: € 0,62, reddito agr.: € 1,01; C.T. foglio 94, p.la 288, qualità pascolo, cl. 1, sup. cat. 98 mq, reddito dom.: € 0,15, reddito agr.: € 0,08; C.T. foglio 94, p.la 289, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 322 mq, reddito dom.: € 0,67, reddito agr.: € 1,08; C.T. foglio 94, p.la 301, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 1100 mq, reddito dom.: € 2,27, reddito agr.: € 3,69; C.T. foglio 94, p.la 302, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 910 mq, reddito dom.: € 1,88, reddito agr.: € 3,05; C.T. foglio 94, p.la 304, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 1858 mq, reddito dom.: € 3,84, reddito agr.: € 6,24; C.T. foglio 97, p.la 338, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 984 mq, reddito dom.: € 2,03, reddito agr.: € 3,30.

Nota: espunte dal corpo A le p.lle 303 e 307 del foglio 94, e la p.la 228 del foglio 97, per mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, accertata in via definitiva in data successiva all'elaborato peritale. I beni, sebbene presenti nella relazione di stima, non sono oggetto di vendita. Il corrispondente valore è stato decurtato dal prezzo di stima.

Stato di occupazione degli immobili: incolti. **Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta la conformità catastale. (Destinazione Urbanistica - Agricola Ordinaria).

CORPO B: piccola porzione di terreno integrata tra le p.lle 302 e 303. **Identificazione catastale:** C.T. foglio 94, p.la 308, qualità semin., cl. 3, sup. cat. 3 mq, reddito dom.: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

Nota: espunta dal corpo B la p.la 306 del foglio 94, per mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, accertata in via definitiva dopo la relazione di stima. Il bene, sebbene presente nella perizia di stima, non è oggetto di vendita. Il corrispondente valore è stato decurtato dal prezzo di stima.

Stato di occupazione degli immobili: incolti.

Regolarità urbanistica e amministrativa: la perizia di stima, agli atti della procedura, dichiara la conformità catastale. (Destinazione Urbanistica - Agricola Ordinaria).

- Quota pari a 1000/1000 del diritto di livello su terreno agricolo sito in C.da Trave - Ariano Irpino (Av), in una zona prevalentemente agricola che dista circa 7 km dal centro del paese:

CORPO C (ex Corpo A di cui al Lotto n. 3 della perizia di stima): terreno agricolo ubicato all'interno del Parco Turistico Ambientale del regio Tratturo (Zona PT) in una zona finalizzata alla tutela e alla valorizzazione dell'ambito costituito dalle aree di crinale attraversate dal Regio Tratturo Pescasseroli -Candela, nel tratto che costeggia le pendici nord-orientali del Monte Cippone. **Superficie complessiva di circa mq. 460,00; identificazione catastale:** C.T. foglio 50, p.lla 97, qualità semin., cl. 5, sup. cat. 460 mq., reddito dom: € 0,36, reddito agr.: € 0,83; **stato di occupazione dell'immobile:** incolto.

Note: accertata in via definitiva, dopo l'elaborato peritale, l'esistenza del minore diritto di livello, vantato dagli esecutari.

Confini: la p.lla confina lato nord- nord/ovest con la p.lla 625; lato est con la p.lla 98; lato sud con la pubblica strada.

Regolarità urbanistica e amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta conformità catastale.

(Destinazione Urbanistica: Parco Turistico Ambientale del Regio Tratturo - Zona PT).

prezzo base d'asta € 4.035,00

offerta minima: € 3.026,25 (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. € 150,00

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 consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

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 La Motta, sito in Benevento, al Viale Mellusi, n. 59, 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. cod. proc. civ.), 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. esecutiva n. 172/2016 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, ovvero in caso di mancato versamento del saldo prezzo allo scadere del termine previsto; assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 172/2016 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 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 la 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 caso di più di offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25 % di ribasso rispetto al prezzo base) 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 (comprehensive 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, 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. 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'intendentario 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., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme a copia della perizia di stima e dell'ordinanza di delega, 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 Soc. Asteannunci s.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale, attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE. e, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (www.casa.it; www.immobiliare.it; www.subito.it; www.idealista.com; www.bakeka.it; www.ebayannunci.it; www.secondamano.it). 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 La Motta, sito in Benevento (BN), al Viale Mellusi, n. 59, sotto la propria responsabilità. Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, avv. Antonella Russo, con studio in Benevento alla Via Torre Alfieri, n. 170 (cell.: 3883582436 - pec: avvrussoantonella@puntopec.it; mail: russoantonella81@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 a norma dell'art. 560 c.p.c.. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Benevento, 27/03/2024

Il professionista delegato
Avv. Antonella Russo