**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**AVVISO DI VENDITA**

**ooOoo**

La sottoscritta, Avv. Amalia Boccalone**,** delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento nella procedura esecutiva n**. 111/2018** R.G.E., visti gli artt. 569 e ss. c.p.c

**AVVISA**

- che il giorno **28 gennaio 2027 alle ore 17,30** presso lo studio del dr. Fabio Corda sito in Benevento al viale dei Rettori 57, innanzi alla scrivente, si procederà alla sesta vendita senza incanto - mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti - della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**
**LOTTO UNO BIS**

Appartamento con annesso deposito siti in Ceppaloni (BN) alla via Castello distinti in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 21, particella 130, subalterno 20, indirizzo via Castello, piano 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 4, superficie 93, rendita € 163,20 (appartamento) e foglio 21, particella 130, subalterno 8, indirizzo Via Castello, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 32, rendita € 59,50 (deposito).

L'appartamento è ubicato nel centro storico residenziale del comune di Ceppaloni ed è costituito da tre vani adibiti a camere, una cucina, un disimpegno e due bagni, oltre un balcone. Il deposito è privo di rifiniture.

L'immobile necessita di interventi di radicale ristrutturazione.

Dalla perizia di stima si evince che l'epoca di costruzione dei predetti immobili è antecedente all'01/09/1967.

Terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio foglio 16, particella 163, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.06.10, reddito dominicale: € 6,30, reddito agrario: € 3,62; foglio 16, particella 165, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 00.01.70, reddito dominicale: € 1,54, reddito agrario: € 0,88; foglio 16, particella 339, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.11.60, reddito dominicale: € 11,98, reddito agrario: € 6,89; foglio 16, particella 442, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.12.87, reddito dominicale: € 13,29, reddito agrario: € 7,64; foglio 16, particella 443, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.04.13, reddito dominicale: € 4,27, reddito agrario: € 2,45 e foglio 16, particella 454, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 00.17.42, reddito dominicale: € 14,84, reddito agrario: € 8,55. Su quest'ultima particella di terreno insiste un vecchio fabbricato abbandonato (abbisognevole di ristrutturazione totale) realizzato in muratura portante di tufo per una superficie lorda di mq. 50. Lo stesso non risulta censito in catasto.

Il terreno ricade in zona D3-aree per nuovi complessi insediativi esistenti ad uso commerciale per mq.610 (part. 163); D3-aree per nuovi complessi insediativi esis tenti ad uso commerciale per mq.170 (part. 165); D3-aree per nuovi complessi insediativi esistenti ad uso commerciale per mq.442; E-area destinata ad usi agricoli per mq.718; boschi area bosco per mq. 417 (part. 339); D3-aree per nuovi complessi insediativi esistenti ad uso commerciale per mq.413 (part. 442);
D3-aree per nuovi complessi insediativi esis tenti ad uso commerciale per mq.1742 (part. 454).
Terreno sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto del terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 117, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 01.20.40, reddito dominicale: € 52,85, reddito agrario: € 40,42.
Il terreno ricade in zona E-area destinata ad usi agricoli per mq.5411; boschi-area bosco per mq.832; fiumi-fascia rispetto fluviale per mq.384; str_cim rispetto strade cimiteriali per mq.5937; str_prog-strade di progetto.
Terreno sito in Ceppaloni (BN) distinto in catasto del terreni del predetto Comune foglio 22, particella 131, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.31.40, reddito dominicale: € 9,46, reddito agrario: € 8,38;
foglio 22, particella 132, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.90, reddito dominicale: € 8,90, reddito agrario: € 7,93;
foglio 22, particella 133, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.10, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 9,46; foglio 22, particella 134, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.10.10, reddito dominicale: € 2,35, reddito agrario: € 0,16; foglio 22, particella 135, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.24.90, reddito dominicale: € 12,86, reddito agrario: € 10,93; foglio 22, particella 136, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.13.60, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 0,21;
foglio 22, particella 129, subalterno 3, qualità Fabbr Rurale
Il terreno ricade in zona E-area destinata ad usi agricoli (particelle 131, 132, 133); E-area destinata ad usi agricoli per mq.1010; boschi-area bosco per mq.518 (part. 134); E-area destinata ad usi agricoli per mq.2490; boschi-area bosco per mq.252 (part. 135); E-area destinata ad usi agricoli per mq.1368; boschi-area bosco per mq.1098 (part. 136); E-area destinata ad usi agricoli per mq.62,78; boschi-area bosco per mq.62,78 (part. 129 sub 3).
Terreno sito in Ceppaloni (BN) distinto in catasto del terreni del predetto Comune foglio 22, particella 694, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.53.14, reddito dominicale € 13,72, reddito agrario € 12,35 e foglio 22, particella 695, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.03.56, reddito dominicale € 0,92, reddito agrario € 0,83.
La particella 694 ricade in zona C1-aree residenziali urbanizzate per edilizia privata per mq. 2724; FTP2-aree preordinate all'esproprio per mq. 2591 mentre la particella 695 ricade in zona C1-aree residenziali urbanizzate per edilizia privata per mq.55; CP1-aree per complessi insediativi di edilizia pubblica già urbanizzate per mq.2.

Terreno sito in Ceppaloni (BN) distinto in catasto del terreni del predetto Comune foglio 23, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.11.80, reddito dominicale: € 2,74, reddito agrario: € 0,18; foglio 23, particella 44, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.15.70, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 0,24; foglio 27, particella 57, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.21.60, reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 9,48; , foglio 27, particella 239, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.25.30, reddito dominicale: € 19,60, reddito agrario: € 11,11; foglio 27, particella 240, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.19.30, reddito dominicale: € 14,95, reddito agrario: € 8,47

Il terreno ricade in zona E-area destinata ad usi agricoli per mq.1368; boschi-area bosco per mq.1098 (part. 32); E - area destinata ad usi agricoli per mq.333; fsp-aree destinatia spazi per parchi natu rali per mq.1237; boschi-area bosco per mq.1458; idrog-idrogeologico per mq.1515 (part. 44); E - area destinata ad usi agricoli per mq.2160; boschi-area bosco per mq.2160; fiumi-fascia rispetto fluviale per mq.158 (part. 57); E - area destinata ad usi agricoli per mq.2530; idrog-idrogeologico per mq. 333 (part. 239); E - area destinata ad usi agricoli per mq.1930; boschi-area bosco per mq.14; idrog-idrogeologico per mq. 992 (part. 240).

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto degli oneri per lo smaltimento di eventuali rifiuti presenti.

**Prezzo base d'asta euro 34.408,20 (trentaquattromilaquattrocentootto/20)**

**Offerta minima di acquisto euro 25.806,15 (venticinquemilaottocentosei/15)**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 1.000,00 (mille/00).**

**Il presente lotto uno bis è costituito dall'accorpamento dei lotti 1, 9, 10, 11, 12 e 14 giusta autorizzazione del GE.**

## LOTTO DUE

Complesso edilizio ad uso artigianale sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione composto da:

**Fabbricato ad uso deposito** sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 16, particella 166, piano T, categoria D/7, rendita € 2.970,00.

Il fabbricato in oggetto è costituito da tre ambienti principali, di cui il primo verso sinistra è utilizzato ad uso deposito autocarri, mentre gli altri due comunicanti tra di loro sono utilizzati ad uso falegnameria, all'interno di quest'ultima è presente un bagno. La copertura è in solaio piano accessibile. Dalla perizia di stima si evince che l'immobile risulta edificato in virtù di concessione edilizia n. 69 del 26/10/1982. Risultano delle difformità sanabili. Oneri detratti. **L'immobile risulta occupato con contratto di locazione dal 01.03.2022.**

**Fabbricato ad uso deposito** sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 455, qualità ENTE URBANO. L'immobile è presente nella mappa del catasto terreni come ente urbano ma non è censito in catasto fabbricati. È regolarizzabili mediante accatastamento, presentazione planimetria e determinazione rendita catastale a cura e spese dell'aggiudicatario. Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, stretto e lungo, suddiviso in nove locali aventi tutti accesso autonomo dal piazzale esterno.
Dalla perizia di stima si evince che l'immobile risulta autorizzato con C.E. in Sanatoria n.14/1990 che prevedeva la realizzazione di un immobile adibito a deposito attrezzi agricoli e fienile avente dimensioni di mt. 28,50 x mt. 6,70 e presentava il prospetto anteriore completamente aperto. Attualmente l'immobile presenta una consistenza di mt. 39,00 x mt. 6,70 ed inoltre il prospetto anteriore risulta chiuso con muratura perimetrale e serrande. Oneri detratti. L'immobile risulta libero.
**Fabbricato ad uso deposito** sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO. L'immobile è presente nella mappa del catasto terreni come ente urbano ma non è censito in catasto fabbricati. È regolarizzabili mediante accatastamento, presentazione planimetria e determinazione rendita catastale a cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobili è costituito da tre piani e la presente porzione di fabbricato è ubicata al piano seminterrato è adibita ad uso deposito e ufficio. Parte dell'immobile presenta una zona soppalcata in cui è stato realizzato un ufficio. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discreta.
Dalla perizia di stima si evince che l'immobile risulta autorizzato con C.E. in Sanatoria n.14 del 12/03/1990. L'intero immobile di complessivi tre piani, autorizzato con C.E. in Sanatoria n.14/1990, prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a box, stalla, deposito derrate alimentari e deposito attrezzi e derrate agricole. Attualmente l'immobile è destinato a deposito, uffici e abitazione e pertanto non è conforme da un punto di vista urbanistico. Le dimensioni planimetriche ed altimetriche sono conformi alla predetta C.E. in Sanatoria. Oneri detratti. L'immobile risulta libero.

**Fabbricato ad uso deposito** sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 457, qualità ENTE URBANO. L'immobile è presente nella mappa del catasto terreni come ente urbano ma non è censito in catasto fabbricati. E' regolarizzabili mediante accatastamento, presentazione planimetria e determinazione rendita catastale a cura e spese dell'aggiudicatario. Il fabbricato in oggetto è costituito da vari ambienti. La struttura portante e realizzata con travi in ferro. La tompagnatura con materiale diverso, tra cui mattoni pieni, blocchi di cemento e lamiera. La copertura è in lamiera. Dalla perizia di stima si evince che l'immobile è privo di titolo

edilizio ed è sanabile previa richiesta di permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta libero.

**Terreno con entro una cantina** interrata non accatastata sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 458, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.25.35, reddito domini cale: € 21,60, reddito agrario: € 12,44. La cantina è da accatastare completamente con la presentazione del tipo mappale e delle planimetrie regolarizzabili mediante presentazione tipo mappale e planimetria e determinazione rendita catastale.

Il terreno ricade in zona D3-aree per nuovi complessi insediativi esistenti ad uso commerciale per mq.380; D4-aree di complessi insediativi esistenti ad uso artigianale e-o commerciale per mq.2057; E-area destinata ad usi agricolo.

Dalla perizia di stima si evince che la cantina è priva di titolo edilizio ed è sanabile previa richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

**Terreno con entro un rudere** non accatastato sito in Ceppaloni (BN) alla via Stazione distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 239, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.01.20, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,59 (terreno) e foglio 16, particella 192, subalterno 4, qualità Fabbr Rurale. Il lotto si compone di un'area di risulta di un vecchio fabbricato rurale demolito e di un terreno agricolo.

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

Il terreno particella 192 ricade in zona D3-aree per nuovi complessi insediativi esis tenti ad uso commerciale per mq.380; D4- aree di complessi insediativi esistenti ad uso artigianale e-o commerciale per mq.2057; D-area destinata ad usi agricoli.

Il terreno particella 239 ricadono in zona D4-aree di complessi insediativi esistenti ad uso artigianale e-o commerciale per mq.120.

**Prezzo base d'asta euro 184.415,27 (centoottantaquattromilaquattrocentoquindici/27)**

**Offerta minima di acquisto euro 138.311,46 (centotrentottomilatrecentoundici/46)**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**Il presente lotto due è costituito dall'accorpamento dei lotti da due a sette della perizia di stima giusta autorizzazione del GE.**

**Nella determinazione del prezzo del lotto si è tenuto conto degli oneri per lo smaltimento di rifiuti presenti e dei costi per le eventuali sanatorie.**

**********

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.

**Dalla valutazione dei lotti sono stati decurtati gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti ivi presenti nonché gli oneri la sanatoria urbanistica e catastale, pertanto, ogni onere sarà a carico dell'aggiudicatario.**

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
## TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto, per ciascun lotto, devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio del dr. Fabio Corda sito in Benevento al viale dei Rettori 57 (Tel. 0824/040464).
Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.
L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero, da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..
L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo (da euro 16,00) per ciascun lotto e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
   - a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
   - a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
   - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi

alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni centoventi dalla aggiudicazione, pena l'esclusione dell'offerta. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
g) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE E DEPOSITO SPESE.**

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento – proc. esec. n. 111/2018", con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

A titolo di deposito in conto spese per la futura vendita, all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Benevento – proc. esec. n. 111/2018"; in caso di mancata allegazione del predetto deposito spese ovvero in caso di versamento dello stesso in misura inferiore a quello minimo o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente.
All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o l'incaricato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
Il professionista delegato o l'incaricato rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.**
Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata - alla presenza degli offerenti.
In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio nella misura sopra indicata.
All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.
Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore.
Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione e deposito spese prestate nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.
L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**
**DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.
Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.
Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. A tal fine l'aggiudicatario dovrà produrre dichiarazione scritta da consegnare al professionista delegato entro il termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del 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 Nicola Giustiniani n. 1 e per quanto sopra detto presso lo studio del dr. Fabio Corda sito in Benevento al Viale dei Rettori n. 57.

**Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni contenute nel presente avviso di vendita.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) 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.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente 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 lo studio del professionista delegato, 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 versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere l'eventuale supplemento del fondo spese depositato e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, con versamento 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

A carico dell'aggiudicatario è previsto anche la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA.**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge e ove ricorrano i presupposti, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, 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 entro il termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

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

**PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, a cura della società Aste Annunci S.r.l. che assicurerà anche il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE:

- sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima;
- mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;
- mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;
- sui siti internet www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it;
- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Tra la data di pubblicazione del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.
Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Maria Carla Pietrantonio con studio in Benevento alla via F. Flora n. 24, che provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti previa richiesta di visita sul Portale delle Vendite Pubbliche (tel. 0824334502 – cell. 3487033650).
Benevento, 20/11/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Amalia Boccalone

