



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: R.G.Es. n° 232/2016

Giudice Dott. Rosario MOLINO

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 agosto 2015 n. 132)

Il sottoscritto avvocato Antonio Pascarella, con studio in Sant'Agata de' Goti (BN) al Viale Giannelli – Via Nilde Iotti n°22, 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 **11/12/2024 alle ore 17:00**, in Sant'Agata de' Goti al Viale Giannelli – Via Nilde Iotti n°22, presso il suo studio, si svolgerà la vendita senza incanto in II^a asta, con prezzo ribassato di ¼ dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si espletterà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **10/12/2024 entro le ore 12:00**, presso lo studio innanzi indicato.

LOTTO UNO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dell'immobile sito in Bonito (AV) alla Via Roma n°153, piano terra e primo composto da tre corpi di fabbrica. Il corpo principale è realizzato in muratura con due piani fuori terra: piano terra e primo, annesso e contiguo ad altro composto da unico piano. Il piano terra ha accesso dalla principale via Roma ed è costituito da vani due, tra loro comunicanti. Il fabbricato ad uso mulino è caratterizzato dalla presenza di un antico impianto, perfettamente funzionante per la macina del grano. Dal vano anteriore con scala a pioli si accede al piano superiore composto da un unico ambiente illuminato da un balcone prospettante su via Roma ed altra apertura sulla parete opposta. All'interno del vano, con tramezzatura in pannelli, è stato realizzato un ambiente ad uso wc con antistante disimpegno.

Al piano terra, retrostanti al corpo centrale ci sono due vani in blocchetti di muratura e copertura in lamiera coibentata. I vani sono tra loro comunicanti e l'accesso è esclusivamente dal corpo centrale. La superficie è di circa 227,10 mq. L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente al 1967.

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione di natura transitoria registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il 01/03/2023 al n.617 serie 3T, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

Il fabbricato è riportato in NCEU al Fg. 4 p.lla 1395 sub 1 cat. C3 cl. U, consistenza 226 mq, superficie 276 mq rendita 630,28.

Confina a sud con p.lla 807; a nord con p.lla 1395 sub 2; a est con p.lla 1396; a ovest con strada comunale via Roma.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta, come da certificato dell'Ufficio tecnico del comune di Bonito: "in relazione all'immobile identificato al Fg. 4 p.lla



1395 sub 1, agli atti dell'Ente non sussiste alcun provvedimento autorizzativo, né dati relativi alla identificazione della sua edificazione”.

Quanto alla conformità urbanistica e catastale ci si riporta a quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'arch. Rosanna Lorusso che qui si abbia per integralmente riportata trascritta formando parte integrante del presente Avviso.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 49.320,00

Prezzo minimo da offrire: € 36.990,00 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci min. € 1.900,00

*

LOTTO DUE

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dell'immobile sito in Bonito (AV) alla Via Roma, composto da un edificio di due livelli fuori terra, sottotetto e piano seminterrato. La struttura è in cemento armato con compagnatura esterna in laterizi. I lavori di costruzione dell'edificio sono sospesi da molto tempo ed allo stato attuale il bene è privo di ogni rifinitura quale intonaci, pavimenti, infissi, impianti etc. Il fabbricato è in costruzione e lo stato di manutenzione è mediocre. La superficie complessiva residenziale è di circa 408 mq e la superficie non residenziale di circa 82 mq. L'edificio è stato costruito nel 1988.

L'immobile è libero ed è riportato in NCEU al Fg. 4 p.lla 1395 sub 2 (in catasto 1396), cat. in corso di costruzione.

Confina fronte nord p.lla 469; fronte est p.lla 1133 e 814; fronte ovest con p.lla 1395.

Nella parte posteriore è presente una area urbana (p.lla 1396) che si estende verso il fabbricato di cui alla p.lla 919 (di proprietà di soggetto diverso dall'esecutato) ed a seguire fino al terreno identificato catastalmente con la p.lla 469 oggetto della presente procedura. L'area è mediamente pianeggiante. L'esperto stimatore riferisce che in sede di sopralluogo ha constatato che sull'area oggetto di studio insiste una recinzione che divide la stessa in due parti tra loro non comunicanti. La superficie (catastalmente di mq 217,00 complessivi) è di mq 180,00 per la parte prospettante il fabbricato indicato con la particella 1395 sub 2 e restanti circa mq 50,00 prospettanti il fabbricato estraneo alla procedura (part.la 919). Il divisorio presente su questa particella, che in fase di studio non è stato possibile appurare chi lo avesse posto in essere, impedisce di accedere anche all'altro terreno oggetto della procedura (particella 469) rendendolo così intercluso.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risultano riscontrate delle irregolarità circa la diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto di cui al titolo abilitativo regolarizzabile mediante CILA per lavori già eseguiti. Pertanto, non viene dichiarata la conformità urbanistica.

L'arch. Rosanna Lorusso, inoltre, all'uopo autorizzata dal G.E., ha provveduto a depositare DOCFA per regolarizzare le difformità catastali regolarizzandole. Lo stesso esperto stimatore, ha provveduto a decurtare dal valore di stima i costi per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 77.175,00

Prezzo minimo da offrire: € 57.881,25 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. rilanci min. € 3.000,00

*

LOTTO TRE

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà di terreno intercluso sito in Bonito (AV), ubicato posteriormente ad un fabbricato sito alla Via Roma (estraneo alla procedura). Il terreno in oggetto resta intercluso tra i fabbricati (di proprietà di soggetti diversi dall'esecutato) ed altri terreni confinanti.



L'accesso può avvenire tramite l'area di cui alla particella 1396, con essa confinante oppure attraverso il fabbricato catastalmente identificato con la part.lla 465 (estranea alla procedura). In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere all'area e pertanto non si è verificato l'uso e la detenzione.

La superficie catastale complessiva è di 122 mq ed è priva di manutenzione.

Il terreno è riportato in NCT al Fg. 4 p.lla 469 qualità seminativo arb, cl. 2 reddito dominicale € 0,69, reddito agrario € 0,54.

Confina fronte nord con p.lla 755; fronte sud con p.lle 1396 e 919; fronte ovest con p.lle 463 e 465.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 148,23

Prezzo minimo da offrire: € 111,17 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. rilanci min. € 7,00

*

LOTTO SEI

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà di terreni situati in Bonito (AV) alla Località Cinquegrane.

I terreni componenti il lotto (part.lle 61-62) sono posizionati ad una quota superiore rispetto alla prospettante strada comunale.

L'accesso è mediante i terreni confinanti, di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Durante le verifiche eseguite in fase di sopralluogo non è stato possibile appurare eventuali servitù o diritti di passaggio dai terreni attigui.

Gli appezzamenti sono tra loro attigui e confinanti sul lato più lungo, tali da raffigurarsi come una unica superficie; hanno forma regolare assimilabile ad un triangolo, sono di media ampiezza e con giacitura mediamente pianeggiante.

La superficie complessiva è di circa 12.740 mq.

I terreni sono riportati:

- in NCT al foglio 8, particella 61, qualità Seminativo irriguo Seminativo arbor, classe U 4, superficie catastale 2000 mq // 3310 mq, reddito dominicale: € 18,59 // 8,55, reddito agrario: € 6,71 // 9,40

Confini: fronte nord strada comunale Caselle; fronte nord /est part.lla 62 fronte ovest part.lla 60 fronte sud - sud /ovest part.lle 216- 215.

- In NCT al foglio 8, particella 62, qualità seminativo // uliveto, classe 2 // 3, superficie catastale 2208 mq // 5222 mq, reddito dominicale: € 11,40 // 10,26, reddito agrario: € 6,74 // 12,14

Confini: fronte nord / est-sud/est strada comunale; fronte sud part.lle 216-218; fronte sud / ovest part.lla 61.

I terreni sono occupati in virtù di contratto di affitto stipulato in data 25/03/2015 con cadenza annuale e scadenza al 2030 opponibile alla procedura.

Lo stato di manutenzione è buono ed i terreni al momento dei sopralluoghi sono risultati curati e coltivati.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 17.437,87

Prezzo minimo da offrire: € 13.078,40 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. rilanci min. € 600,00

*

LOTTO SETTE

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà di terreno situati in Bonito (AV) alla Località Cinquegrane servito dalla strada comunale Santo Janni.

Il terreno in oggetto ha l'accesso dalla strada comunale sulla quale prospetta. Il fondo, di forma regolare, si sviluppa sulla collina; parte di esso è occupato da un vigneto e da circa 27 piante di ulivo. Durante gli



accessi è risultato coltivato ed in buono stato manutentivo. La potenzialità produttiva data dalla presenza del vigneto ed uliveto consente di applicare un valore di stima del terreno superiore a quelli ad esso limitrofi.

La superficie complessiva è di circa 7.800 mq.

I terreni sono riportati:

- in NCT al foglio 8, particella 44, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 7800 mq, reddito domini-cale: € 18,13, reddito agrario: € 22,16
Confini: lato nord - ovest part.lla 43; lato sud - est strada comunale; lato nord - est part.lla 47; lato sud- ovest part.lla 64.

Il terreno è occupato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico registrato il 27/05/2021 al n.18 del registro dei verbali degli accordi ex legge 203 del 03/05/1982 presso sede UPA – Confagricoltura di Avellino, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

Lo stato di manutenzione è buono ed i terreni al momento dei sopralluoghi sono risultati curati e coltivati. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 17.550,00

Prezzo minimo da offrire: € 13.162,50 (75% del prezzo base)

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. rilanci min. € 650,00

*

LOTTO OTTO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà di terreni situati in Bonito (AV) alla Località Pioppi.

Il terreno oggetto di valutazione è composto da due particelle tra loro contigue tali da costituire una area unica. Il terreno relativo alla particella 328 ha accesso diretto dalla prospettante strada comunale;

mentre quello di cui alla particella 225 (sul quale insiste un rudere relativo ad una vecchia costruzione) è posizionato più lontano rispetto alla strada ed è possibile accedervi dalla particella 328. In fase di sopralluogo lo stimatore ha rilevato l'esistenza di una strada che conduce alla particella 225, realizzata in terra battuta della larghezza di circa m 1,00. Detta stradina, riportata anche sul foglio di mappa, insiste sulla particella 319 di proprietà diversa dal soggetto esecutato. I terreni, inseriti in una area agricola, e circondati da terreni coltivati, sono pianeggianti. Il terreno di cui alla particella 328 è in ottimo stato manutentivo, a differenza della particella 225. Nell'immediata vicinanza dei terreni in oggetto, ci sono delle vasche di raccolta d'acqua, collocate su terreni di proprietà diversa dall'esecutato.

La superficie complessiva è di circa 14.440 mq.

I terreni sono riportati:

- in NCT al foglio 3, particella 225, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 340 mq.
Derivante da: Variazione d'ufficio del 07.08.2018 protocollo n AV0080647 in atti dal 07.08.2018 (n.6552.1/2018);
Confini: fronte nord p.lla 328; fronte est p.lla 328; fronte ovest e sud p.lla 319;
- In NCT al foglio 3, particella 328, qualità seminativo // pascolo, classe 5 // U, superficie catastale 10.071 mq //4.029 mq, reddito dominicale: € 10,40 // 1,87, reddito agrario: € 20,80 // 0,83
Derivante da: tabella di variazione del 29.08.2007 prot. n AV0214719 in atti dal 29.08.2007
Rettifica in autotutela d'ufficio - dati AGEA 2006 (n 56532.1/2007).
Confini: a nord con la p.lla 227-228; a nord-est con la p.lla 228; a nord-ovest con la p.lla 318 - 319 e 225; a est con la p.lla 548;a sud-ovest con la 319; a sud la con strada comunale;

Il terreno è occupato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico registrato il 27/05/2021 al n.17 del registro dei verbali degli accordi ex legge 203 del 03/05/1982 presso sede UPA – Confagricoltura di Avellino, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n.380/2001 e all'art. 40 co.6 della L. 47/1985.

Prezzo base d'asta € 23.134,50

Prezzo minimo da offrire: € 17.350,87 (75% del prezzo base)



Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto.
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p.c. rilanci min. € 900,00

*

Gli immobili, costituiti dai lotti sopra riportati, sono maggiormente indicati e descritti nelle relazioni di stima depositate, rispettivamente il 26.08.2020 e relativa integrazione depositata il 02/02/2021, che devono intendersi qui per integralmente riportate e trascritte formando parte integrante e sostanziale del presente Avviso, anche con riferimento alla condizione urbanistica e catastale dei beni che vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le ragioni e le azioni, nonché servitù attive e passive.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Con il decreto di trasferimento ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Determinazione dei prezzi di stima: l'esperto stimatore per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio e nel luogo indicato dal professionista delegato, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa 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.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi al Professionista Delegato il giorno e all'ora fissati 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 che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, 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, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica) e in caso di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo;
- 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);
- dichiarazione di residenza o l'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;



- data della vendita ed il numero di procedura cui si riferisce;
- l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- indicazione del prezzo che si intende offrire. 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- il 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, tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Trib. di BN Proc. Esec. Immobiliare RGE n.232/2016*”, per un importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Trib. di BN Proc. Esec. immobiliare RGE n.232/2016*”, relativo al deposito spese pari al 20 % del prezzo offerto.

I suddetti assegni 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 speciale (procura notarile). Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed 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 si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza



di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva, se dovuta, ed eventuali imposte, su un conto corrente bancario intestato alla procedura, con vincolo all'ordine del Giudice dell'Esecuzioni, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo al deposito cauzionale).

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 versamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita alla procedura, con le ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 cpc. L'aggiudicatario, può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sui beni oggetto della presente vendita ed in quest'ultima ipotesi (ex art. 585 III comma cpc), lo stesso, contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso possano essere indicati nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente.

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 e relativa integrazione, depositate in atti, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita senza regolarizzare dette difformità. Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni che 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. Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, è reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale del Vendite Pubbliche. La pubblicazione avverrà altresì, a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, insieme alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura della Società 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 e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geolocalizzazione GPS ASTE e sui siti commerciali previsti, a rotazione, del servizio Gestione Aste.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima ed eventuali integrazioni, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Antonio Pascarella con studio in Sant'Agata de' Goti (BN) - tel. Tel./ Fax 0824 832632 - Cell. 333 7285701, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili prevista, previo appuntamento. 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. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 e ss cpc dovrà, ai sensi dell'art. 560 comma 6 cpc, formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

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

Sant'Agata de' Goti, 10 agosto 2024

Il professionista delegato
Avv. Antonio Pascarella

