



# TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 40/2010

a cui è riunita la Proc. n. 55/2010

Giudice Dott.ssa Vincenzina Andricciola

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

( artt. 490 - 570 -576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute  
con l'entrata in vigore della legge 6/8/2015, n.132 )

Il sottoscritto **Dott. Andrea Porcaro**, commercialista, con studio in Benevento alla Via Vittime di Nassiriya n. 1, 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 **22 novembre 2024 alle ore 10:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto in VIII asta con prezzo ulteriormente ridotto del 25%**, in quattro lotti, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà 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 **21 novembre 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

### Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili in vendita consistono in quattro villini, tipologia bifamiliare, con accesso indipendente - facenti parte di un complesso edilizio per civile abitazione costituito da cinque corpi di fabbrica, ognuno dei quali composti da due villini a schiera con parete laterale in comune e annessi spazi pertinenziali antistanti i rispettivi porticati di ingresso, i cui alloggi, risultano distribuiti su due piani f.t. e uno seminterrato, ricadenti nel territorio del Comune di San Marco dei Cavoti (BN) non molto distanti dal centro abitato – zona a sud del paese distante circa 2 Km dal corso principale, 1 km dal Palazzo Comunale e circa 500 m dal Comando della Stazione dei Carabinieri - dislocati rispettivamente tra la Via Sandro Pertini, immediatamente alle spalle della tendostruttura sportiva comunale e la Via Giuseppe Saragat. Nel contesto urbano in cui ricadono, è riscontrabile una buona presenza di urbanizzazioni primarie, infatti, localizzate nelle corrispondenti viabilità di accesso, oltre all'illuminazione pubblica sono presenti anche la rete fognaria mista e quella idrica.

### LOTTO A

**Villino** sito nel Comune di **San Marco dei Cavoti (BN) alla Via Giuseppe Saragat n. 9**, composto da abitazione ed annessa area esterna pertinenziale (superficie di circa 320 mq.), adibita per lo più a verde e dotata di transito carrabile per l'accesso al garage/deposito posto nel retro dell'abitazione. L'immobile de quo è distribuito su due piani fuori terra.

Il piano terra (zona a giorno), è composto da ingresso (ottenuto chiudendo l'originario porticato esterno, senza i necessari titoli abilitativi), soggiorno-pranzo, vano scala interna per l'accesso al piano superiore con finestratura circolare, cucina abitabile, vano sottoscala adibito a ripostiglio, camera adibita a lavanderia/deposito e il garage/deposito realizzato di propria iniziativa dal proprietario senza i necessari titoli abilitativi.

Il piano primo (zona notte), è composto da disimpegno, bagno padronale finestrato, camera/studio, camera da letto matrimoniale con bagno di servizio finestrato e balconata, nonché camera bambini con piccolo balcone. Sul solaio soprastante il disimpegno, è ubicata una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile (accesso consentito per la presenza di una opportuna scala retrattile in alluminio) ove è collocato un serbatoio per le emergenze idriche.

**L'immobile, si presenta in un buono stato di conservazione**, non evidenziando pertanto, alcuna necessita di interventi di ristrutturazione. Tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, di climatizzazione, idrico, radiotelevisivo, citofonico) risultano perfettamente funzionanti e verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente), si stima che i costi necessari alla loro stesura, ammontino a circa 1.500,00 euro.

Totale superficie convenzionale dell'immobile: mq. 211,40.

Identificazione catastale: C.F. al foglio 36 p.lla 1597, ctg. A/2, cl. 4, cons. 7 vani, rendita euro 578,43.

Confini: strada comunale Via G. Saragat, e procedendo in senso orario p.lle 1596, 1595, 1594 e 1593, salvo altri.

Stato occupazionale: l'immobile risulta abitato dall'esecutato e libero da vincoli di tipo contrattuale.

Determinazione del prezzo di vendita: dalla valutazione finale di stima il C.T.U. ha provveduto a decurtare la somma di euro 6.500,00, quale svalutazione dovute alle irregolarità abusive riscontrate.

**Prezzo di stima € 196.445,00**

**Prezzo base d'asta euro 55.251,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 41.438,00 (pari al 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. euro 2.000,00.**

### **LOTTO B**

**Villino** sito nel Comune di **San Marco dei Cavoti (BN)** alla **Via Sandro Pertini n. 12**, composto da abitazione, garage ed annessa area esterna pertinenziale. L'immobile è distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato.

**Il piano terra**, (zona giorno) oltre all'area pertinenziale esterna (superficie pari a circa 380 mq) adibita per lo più a giardino e dotata di transito carrabile per l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato il garage/deposito con bagno, risulta composto dal porticato di ingresso, dal soggiorno-pranzo, dal vano scala per l'accesso al piano superiore e al piano seminterrato (al quale vi si accede tramite una scala in ferro) e dalla cucina abitabile con piccolo balcone.

**Il piano primo**, (zona notte) risulta composto da disimpegno, bagno padronale finestrato, camera/studio con balconata, camera da letto ragazzi con bagno di servizio finestrato e camera da letto matrimoniale con piccolo balcone.

L'immobile, si presenta in un discreto stato di conservazione, non evidenziando pertanto, alcuna necessità di sostanziali interventi di ristrutturazione, tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico) risultano funzionanti e verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative. Laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente), si stima che i costi necessari per la loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 euro.

Totale superficie convenzionale dell'immobile: mq. 251,03.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 36 p.lla 1598 sub 2, ctg. C/2, cl. 3, cons.70 mq., rendita euro 130,15 e p.lla 1598 sub 3, ctg. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, rendita euro 520,33.

**Confini:** procedendo in senso orario, strada comunale Via Sandro Pertini, p.lle 1599 e 1600, salvo altri.

**Stato occupazionale:** l'immobile risulta abitato dall'esecutato e libero da vincoli di tipo contrattuale.

**Prezzo di stima € 214.380,00**

**Prezzo base d'asta euro 60.295,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 45.221,00 (pari al 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. euro 2.000,00.**

### **LOTTO C**

**Villino** sito nel Comune di **San Marco dei Cavoti (BN)** alla **Via Sandro Pertini snc**, composto da abitazione, seminterrato in corso di costruzione ed annessa area esterna pertinenziale. L'immobile è distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato.

**Il piano terra**, (zona giorno) oltre all'area pertinenziale esterna (superficie pari a circa 280 mq) adibita per lo più a verde (completamente incolto e in stato di abbandono) e dotata di transito non pavimentato per l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato il garage/deposito (locale ancora allo stato grezzo e in fase di costruzione), risulta composto dal porticato di ingresso, dal soggiorno-pranzo, dal vano scala per l'accesso al piano superiore e al piano seminterrato (che, essendo ancora in costruzione risulta sprovvisto della scala di collegamento per l'accesso) e dalla cucina con piccolo balcone.

**Il piano primo** (zona notte), risulta composto da disimpegno, bagno finestrato, camera con balconata, altro bagno finestrato, camera da letto e camera da letto matrimoniale con piccolo balcone. L'immobile, si presenta in un mediocre stato di conservazione sia esterno (recinzione perimetrale fortemente ossidata, intera area pertinenziale circondante l'immobile completamente invasa da folta vegetazione, facciate dell'edificio in evidente stato di degrado con ampie zone sprovviste dell'intonaco di rivestimento sulla facciata laterale destra – ove sono visibili i laterizi dei tompagni – e su quelle del piano seminterrato, completamente non rifinite) sia interno (il piano seminterrato risulta completamente allo stato grezzo e in stato di semiabbandono, evidenziando pertanto, la necessità di interventi sostanziali di ristrutturazione e di completamento. Tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico), ad oggi non ancora rifiniti (risultano predisposti con allacciamento ma negli appositi alloggi esterni antistanti l'accesso mancano alcuni dei contatori previsti) sono verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente), si stima che i costi necessari per la loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 euro. Totale superficie convenzionale dell'immobile: mq. 235,63.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 36 p.lla 1595 sub 2 (in corso di costruzione) e p.lla 1595 sub 3, ctg. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, rendita euro 520,33.

**Confini:** procedendo in senso orario, strada comunale Via Sandro Pertini, p.lle 1594, 1597 e 1596.

**Stato occupazionale:** l'immobile risulta non abitato, in stato di semiabbandono e libero da vincoli di tipo contrattuale.

**Prezzo di stima € 181.435,00**

**Prezzo base d'asta euro 51.029,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 38.272,00 (pari al 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. euro 2.000,00.**

### **LOTTO D**

**Villino** sito nel Comune di **San Marco dei Cavoti (BN)** alla **Via Sandro Pertini snc** composto da abitazione, garage ed annessa area esterna pertinenziale.

Il piano terra (zona giorno), oltre all'area pertinenziale esterna (superficie pari a circa 600 mq) adibita per lo più a verde (piccole sistemazioni a terrazze con presenza di ulivi e passaggio pedonale in pietra) dotata di transito carrabile per l'accesso al piano seminterrato (accesso che avviene dalla sottostante via Saragat) ove è situato il garage/deposito con bagno e vano scala, risulta composto dal porticato di ingresso, dal soggiorno-pranzo, dal vano scala per l'accesso al piano superiore e al piano seminterrato, da un bagno finestrato con antistante disimpegno e dalla cucina con accesso ad un piccolo balcone.

Il piano primo (zona notte), risulta composto da disimpegno, camera da letto con balconata, bagno padronale, camera, camera da letto con piccolo balcone.

L'immobile, si presenta in un discreto stato di conservazione esterno e interno, evidenziando pertanto, la non necessità di interventi sostanziali di ristrutturazione se non quelli di completamento delle pavimentazioni dei balconi con messe in opera delle ringhiere, e di tinteggiatura della sala pranzo.

Tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico), ad oggi non ancora rifiniti, sono verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente), si stima che i costi necessari alla loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 euro.

Totale superficie convenzionale dell'immobile: mq. 283,93.

Identificazione catastale: C.F. foglio 36 p.lla 1593 sub 2, ctg. C/2, cl. 3, cons. 70 mq., rendita euro 130,15 e **p.lla 1593 sub 3**, ctg. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita euro 537,12.

Confini: procedendo in senso orario, strada comunale via Sandro Pertini, p.lle 1592, 1597 e 1594, salvo altri.

Stato occupazionale: l'immobile risulta non abitato e libero da vincoli di tipo contrattuale.

**Prezzo di stima € 242.475,00**

**Prezzo base d'asta euro 68.197,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 51.148,00 (pari al 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. euro 2.500,00.**

### Regolarità urbanistica ed amministrativa

I fabbricati oggetto di vendita sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 2936 del 31 agosto 1999 e pertanto gli stessi risultano essere stati costruiti secondo regolare concessione edilizia anche se, ad oggi, non risulta alcuna documentazione attestante la loro agibilità ovvero abitabilità. Il fabbricato di cui al **lotto d**, censito al foglio 36 p.lla 1593 sub 2 e 3, è stato oggetto di richiesta di Denuncia di Inizio Attività del 17.11.2009 prot. 7127 per lavori di realizzazione cappotto termico, pitturazione esterna, illuminazione e sistemazione esterna del fabbricato (vialetto d'ingresso e piantumazione alberi). Relativamente al fabbricato di cui al **lotto a**, censito al foglio 36 p.lla 1597, in seguito agli accertamenti eseguiti dal C.T.U. e alle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, sono state individuate le seguenti opere abusive non sanabili: chiusura del vano porticato antistante all'ingresso del fabbricato, trasformazione dell'apertura prevista per l'accesso al vano garage come da progetto originario in opportuna finestra e differente utilizzo dello stesso vano in camera pluriuso, realizzazione di un locale garage/deposito (mq. 37,00) nella zona posteriore con accesso carrabile esterno - eseguite e senza i corrispondenti titoli abilitativi e in difformità allo strumento urbanistico allora ed ancora oggi vigente (Piano di Edilizia Economica e Popolare). Gli oneri necessari per gli abusi da sanare, consistenti in una demolizione vuoto per pieno incluso i corrispondenti oneri per il trasporto a rifiuto in confacente discarica autorizzata, in quelli inerenti alle opere per il ripristino degli impianti elettrici e termici esistenti, nonché quant'altro occorrente per il rifacimento delle finiture, ammontano complessivamente a circa euro 6.500,00, che sono stati già detratti dalla valutazione dell'immobile.

**Gli aggiudicatari potranno, 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 co. 6 della legge 47/1985.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da lui indicato, 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 indicati esclusivamente, a cura del professionista delegato, 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 annotata sulla stessa nessun'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 (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); se l'offerente è coniugato 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/visura camerale, 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;
- ✓ 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 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola 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 "Procedura esecutiva n. 40/2010 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;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 40/2010 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 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. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide, 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 sarà preferito 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 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 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).

Invece, 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, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, 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 prezzo 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., 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, 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 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare 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, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione 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 dei beni 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.

#### **Si informa l'aggiudicatario dei beni sulle seguenti condizioni:**

- in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o di 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 a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare 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 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, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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 Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), sul quindicinale " Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE. **La partecipazione alle aste**

presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta 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 il proprio studio. Il G. E. ha nominato **Custode Giudiziario la Dott.ssa Mariagrazia Donofrio**, con studio in Benevento alla Via Mazzearella n. 2 (tel. 0824 51702), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

**Per tutto quanto qui non previsto od eventuali omissioni, si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega, dalle vigenti norme di legge e da quanto relazionato nella perizia, agli atti della procedura, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.**

Per info, tel. 0824/25881 – 25444.

Benevento, 2 settembre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Andrea Porcaro

