

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 56/2019 RG.ES.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Arena, con studio in Benevento (BN) alla via dei Bersaglieri n.2, delegato, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12/02/2025** alle **ore 12:00** col prosieguo, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, e dinanzi ad esso si procederà alle operazioni di 4ª vendita senza incanto (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, del seguente immobile :

Lotto unico

Piena proprietà 1/1 di terreno in Comune di Faicchio

- Foglio 7, particella 180, qualità classe: area rurale, estesa ha 0 aa 01 ca 50

- Foglio 7, particella 634, qualità: uliveto, classe 2, estesa ha 0 aa 61 ca 52

- Foglio 7, particella 184, qualità: uliveto, classe 2, estesa ha 1 aa 49 ca 40

La particella 184 e la particella 634 costituiscono un unico corpo, mentre la particella 180 fa corpo a se stante e si trova a ridosso della Strada dei Monaci sulla quale affaccia ed è separata dal corpo delle altre due da 5 diverse particelle, ma ad una distanza di poco più di 20 metri.

La particella 184 confina a ovest con la particella 634 e con la 179, a sud con la particella 181 e con la Strada dei Monaci, a est con le particelle numero 186 e 187, a nord con la strada comunale.

La particella 634 confina a ovest con la particella 1145, che è un tratto di strada in terra di campagna, a sud con le particelle 1999 e 181, a est con la particella numero 184 e a nord con la particella 179.

La particella 180, invece, confina a ovest con la Strada dei Monaci, a sud con la particella 1146, a est con le particelle numero 1146 e 1135, a nord con la particella 1135.

Stato di possesso = i terreni sono condotti 43.312,5dal proprietario

Destinazione Urbanistica =

Secondo il PRG approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale Benevento n.12051 di prot. del 22-04-1999 risulta ZONA AGRICOLA NORMALE, En-

Secondo il PUC adottato con delibera di Giunta Comunale n.58 del 6-07-2016 il suddetto mappale ricade in zona 2.1.12 ZONA AGRICOLA ORDINARIA , Eo

Per dette aree non è stata emessa l'ordinanza di sospensione di cui all'art. 18 l.47/85

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui 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 comunque riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista delegato. Maggiori informazioni potranno essere fornite nel luogo e dal soggetto indicato dal professionista delegato e/o dal custode che provvederà su richiesta di eventuali interessati a far visitare gli immobili staggiti.

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

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi sine titolo all'atto dell'aggiudicazione , la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario alle condizioni indicate nella ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc salvo che l'avente diritto lo esoneri.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Prezzo base Euro 32.485,00

Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.) Euro 24.363,75 pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti Euro 1.000,00

Cauzione (importo minimo) 10 % DEL PREZZO OFFERTO

Deposito spese 20 % DEL PREZZO OFFERTO

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati, dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo studio del sottoscritto delegato in Benevento alla via dei Bersaglieri 2, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, per ciascun lotto, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- f) l'indicazione del termine, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. n.56/2019 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. n.56/2019 R.G.E. Trib. BN" di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 5) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea).

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

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

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

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

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non

risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dell'ufficio, prima dell'inizio dell'udienza), all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt.588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

Ai sensi dell'art.573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art.573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

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

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al sub ingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario.

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

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, che il professionista delegato ha provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art.585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

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

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

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

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

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Regime fiscale della vendita = L'assoggettamento del bene ad iva o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento sulla base dei competenti uffici finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta e senza assunzione 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 del bene e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione con autenticazione notarile. In caso di omissione il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario con esonero dal professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità. La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale della ordinanza di vendita e della perizia di stima alle quali in presenta avviso si riporta e e fa completo riferimento. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 cc ed a cura del professionista delegato, oltre che nelle forme previste dall'art.490 c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it con servizio di geolocalizzazione GPS ASTE dove sarà pubblicata anche la relazione di stima e l'ordinanza di vendita) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il presente avviso sarà pubblicato sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie ed una missiva contenente l'avviso di vendita a mezzo del servizio Postal target sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Il presente avviso verrà pubblicato mediante affissione nel comune ove è sito l'immobile e pubblicato sul quindicinale Rivista delle Aste Giudiziarie Edizione Nazionale

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e 576 e ss. cpc debbono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Benevento alla via dei Bersaglieri, n.2. Il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode lo stesso professionista delegato, avv. Giuseppe Arena, e per informazioni e visione dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al suo studio in Benevento via dei Bersaglieri, n.2, nei modi di legge e a mezzo mail giuseppe.arena.mail@gmail.com, tel 0824/28.173 dalle ore 19,30 alle ore 20,30 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì .

Il professionista delegato
Avv. Giuseppe Arena