



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 197/2019

Giudice: dr. Vincenzo Landolfi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 - 570 e segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute
con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n. 132)

Il sottoscritto **Avv. Antonella Russo**, con studio in Benevento (BN) alla Via Torre Alfieri, n. 170 (indirizzo di posta elettronica certificata: avvrussoantonella@puntopec.it), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura n. 197/2019 R.G.E. con ordinanza resa dall'Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Benevento;
esaminata la relazione di stima dell'ing. Vito Petese; visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **29/09/2026, alle ore 16:00**, presso lo Studio Legale La Motta, sito in Benevento (BN), al Viale Mellusi, n. 59, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si svolgerà la **seconda vendita senza incanto** (apertura delle buste; esame delle offerte e svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c.), secondo le condizioni di seguito indicate, dei beni immobili, distinti in tre lotti, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **28/09/2026, entro le ore 12:00**, presso lo studio innanzi indicato:

LOTTO DUE

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare, costituita da un'**abitazione di tipo civile, sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n. 28/A**. Dalla relazione di stima si evince che l'appartamento, localizzato nella periferia est di Montesarchio, è parte di un edificio in linea multipiano, disposto secondo un asse est-ovest, costituito da quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'unità immobiliare in descrizione è ubicata al piano secondo del fabbricato, ed è costituita da: un'ampia zona d'ingresso-pranzo-salone ed una cucina che affacciano sul fronte sud; alla zona pranzo sono collegate due zone distributive di disimpegno su cui si innestano due bagni accoppiati e disposti sul fronte est, tre vani letto disposti sul fronte nord e che affacciano sulla facciata nord ed est; infine, ad ovest, è ubicato un ripostiglio cieco. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto con caldaia a gas solo per l'acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento con stufa a pellet collegato agli elementi radianti ed impianto idrico-sanitario.

Identificazione catastale: immobile censito in **N.C.E.U.** del Comune di Montesarchio (BN) al **Fg.21, p.lla 339 sub.8, p. 2**, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20. **Confini:** la proprietà confina a nord con la particella 502 del Fg.21, a ovest con la particella 336 del Fg.21, a sud con le p.lle 336-711-542-428-429 del Fg.21 e ad est con via Ciesco Porrelle.

Area urbanistica: periurbana, percorsa da uno scarso traffico veicolare. Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, condensate nella zona P.I.P. di Montesarchio (BN). **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:** dalla relazione di stima si evince che la sopraelevazione del fabbricato di cui è parte l'abitazione, è stata autorizzata giusta C.E. n. 3570/1990, rilasciata dal Comune di Montesarchio (BN). Nella relazione si legge che: *"le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite; non sono pervenute le planimetrie delle sopraelevazioni ma sono presenti e coerenti con lo stato di fatto le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U."*. **Stato di occupazione del bene:** occupato da terzi *sine titulo*. **Condizioni generali dell'immobile:** la relazione di stima discorre di un buono stato manutentivo dell'abitazione, e del fabbricato di cui la stessa è parte. **Spese di gestione condominiale:** nessuna. **Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. **Formalità non suscettibili di cancellazione:** costituzione di fondo patrimoniale n. 882 del 27.01.2014; domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione n. 8237 del 13.10.2016.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 della Legge n. 47/1985. Per quanto non espressamente indicato, ci si riporta alla perizia tecnica in atti, da ritenersi, qui, integralmente richiamata e trascritta.

Determinazione del prezzo di stima: la stima è stata eseguita applicando il metodo comparativo, tramite adozione, nello specifico, del procedimento estimativo diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Fonti di informazione: osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate quale fonte ufficiale per gli apprezzamenti mercantili dei fabbricati.

prezzo base d'asta € 76.500,00

offerta minima: € 57.375,00 (pari al 75% del prezzo base)

deposito cauzione: 10% del prezzo offerto e deposito spese: 20% del prezzo offerto

in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilancio minimo: € 2.500,00

LOTTO TRE

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare, costituita da un'**abitazione di tipo economico, sita a Montesarchio (BN) in via Badia, n. 17**. Dalla relazione di stima si evince che l'unità, localizzata nella periferia est di Montesarchio, è parte di un edificio multipiano, disposto secondo un asse nord-sud costituito da tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'unità immobiliare in descrizione è ubicata al piano primo del fabbricato, con accesso tramite: un vano scala esterno, posto ad est dell'intero caseggiato ed una scala in linea posta al coperto. Essa si compone di una abitazione, e di un attiguo vano, accatastato come deposito, con accesso riservato. L'abitazione, planimetricamente, è costituita da: un'ampia zona giorno con funzione di soggiorno/pranzo ed una cucina (che affacciano sul fronte est e sud); alla zona pranzo è collegato ed innestato il corridoio di disimpegno cieco su cui prospettano i vani della zona notte (ordinati sul fronte ovest e sud); sul fronte ovest si affacciano 2 wc, uno studiolo ed un vano letto; infine, un secondo vano letto affaccia sul fronte sud attraverso una portafinestra che dà l'accesso ad un balcone che segna l'intera facciata e su cui accede anche il vano cucina. Il vano deposito, attiguo all'abitazione, acclude al proprio interno un vano adibito a camera da letto, ed un bagno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con stufa a pellet collegata agli elementi radianti, impianto di climatizzazione, di impianto idrico-sanitario con boiler alimentato a GPL e d'impianto idrico- fognante.

Identificazione catastale: immobile censito in **N.C.E.U.** del Comune di Montesarchio (BN) al **Fg.21, p.lla 304 sub.6**, p. 1, cat. A/3, classe 1, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq. 186), rendita Euro 524,20. **Confini:** la proprietà confina a nord con la particella 484 del Fg.21, a est con la stessa particella 484 del Fg.21, a sud con la p.lla 485 del Fg.21 e ad ovest con la p.lla 419.

Area urbanistica: periurbana, percorsa da uno scarso traffico veicolare. Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, condensate nella zona P.I.P. di Montesarchio (BN). **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:** la relazione di stima richiama, con riferimento all'unità immobiliare in descrizione, i seguenti titoli: C.E. n. 2214/1981, rilasciata dal Comune di Montesarchio (BN) per la costruzione di un complesso produttivo agricolo; istanza di condono prot. n. 11928 del 30/09/1986; C.E. n. 3504/1990, rilasciata dal Comune di Montesarchio (BN) per la sopraelevazione di un fabbricato. Nella relazione si legge delle seguenti irregolarità: *"Le planimetrie della sopraelevazione del fabbricato rurale non sono coerenti con lo stato di fatto mentre le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. corrispondono alla situazione odierna a meno della presenza del bagno nella zona deposito non rappresentata né legittimata da alcun titolo pervenuto dalle ricerche effettuate."* I relativi oneri di adeguamento risultano detratti dal valore di stima.

Stato di occupazione del bene: occupato dai familiari non conviventi dell'esecutato. Il titolo di occupazione non è opponibile alla procedura. **Condizioni generali dell'immobile:** la relazione di stima discorre di un buono stato manutentivo dell'immobile.

Spese di gestione condominiale: nessuna. **Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. **Formalità non suscettibili di cancellazione:** costituzione di fondo patrimoniale n. 882 del 27.01.2014; domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione n. 8237 del 13.10.2016.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 della Legge n. 47/1985. Per quanto non espressamente indicato, ci si riporta alla perizia tecnica in atti, da ritenersi, qui, integralmente richiamata e trascritta.

Determinazione del prezzo di stima: la stima è stata eseguita applicando il metodo comparativo, tramite adozione, nello specifico, del procedimento estimativo diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Fonti di informazione: osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate quale fonte ufficiale per gli apprezzamenti mercantili dei fabbricati.

prezzo base d'asta € 86.250,00

offerta minima: € 64.687,50 (pari al 75% del prezzo base)

deposito cauzione: 10% del prezzo offerto e deposito spese: 20% del prezzo offerto

in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilancio minimo: € 3.000,00

LOTTO QUATTRO

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà della seguente unità immobiliare, costituita da un: **ufficio sito a Montesarchio (BN), in Corso Caudino n. 90/92**. Dalla relazione di stima si evince che l'unità, ubicata nell'ambito urbano del Comune di Montesarchio (BN), è parte di un edificio multipiano, disposto secondo un asse nord-sud costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'ufficio, disposto su una planimetria a "C", si compone di quattro vani, disposti al piano terra: tre vani adibiti ad ufficio; uno adibito ad ingresso; due vani bagno ed un ripostiglio cieco. Un vano scala, disposto a nord dell'immobile, conduce al piano seminterrato ove è posizionato un vano deposito. Gli uffici raggiungono un'altezza minima di 3,10 m. e massima di 3,40 m. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di climatizzazione, di impianto idrico-sanitario e fognante.

Identificazione catastale: immobile censito in **N.C.E.U.** del Comune di Montesarchio (BN) al **Fg.39, p.lla 1337 sub.27** (ex 23 – 24, originati, a loro volta, dal - precedente - sub 22) p. T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6 (superficie complessiva mq. 181), rendita Euro 991,60. **Confini:** la proprietà confina a nord con la particella 337 del Fg.39, ad ovest con la particella 1415 del Fg.39, a sud con via S. Ten. Antonio Grasso e ad ovest con Corso Caudino.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica: la relazione di stima richiama, con riferimento all'unità immobiliare in descrizione, i seguenti titoli: agibilità prot. n. 22632/2013 dell'unità immobiliare in catasto al fg. 39, p.lla 1337 sub 22; permesso di costruire n. 2/2019 per cambio di destinazione d'uso con opere da commerciale a direzionale delle unità ubicate in C.so Caudino, in catasto al fg. 39, p.lla 1337 sub 23- 24. Nella relazione si legge: *"Le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite dai titoli ricevuti dall'UTC di Montesarchio e conformi catastalmente"*. **Stato di occupazione del bene:** occupato da terzi, senza titolo opponibile alla procedura; è in corso l'attività di liberazione dell'unità. **Condizioni generali dell'immobile:** la relazione di stima discorre di un buono stato manutentivo dell'immobile. **Spese di gestione condominiale:** nessuna. **Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. **Formalità non suscettibili di cancellazione:** costituzione di fondo patrimoniale n. 882 del 27.01.2014 (che risulta trascritto sulla – originaria - unità in catasto al fg. 39, p.lla 1337, sub 22, da cui derivano le p.lle 23 – 24, a loro volta fuse nella sub 27) ;domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione n. 8237 del 13.10.2016 (anch'essa trascritta

sulla – originaria - unità in catasto al fg. 39, p.lla 1337, sub 22, da cui derivano le p.lle 23 – 24, a loro volta fuse nella sub 27).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 della Legge n. 47/1985. Per quanto non espressamente indicato, ci si riporta alla perizia tecnica in atti, da ritenersi, qui, integralmente richiamata e trascritta.

Determinazione del prezzo di stima: la stima è stata eseguita applicando il metodo comparativo, tramite adozione, nello specifico, del procedimento estimativo diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Fonti di informazione: osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate quale fonte ufficiale per gli apprezzamenti mercantili dei fabbricati.

prezzo base d'asta € 105.000,00

offerta minima: € 78.750,00 (pari al 75% del prezzo base)

deposito cauzione: 10% del prezzo offerto e deposito spese: 20% del prezzo offerto

in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilancio minimo: € 3.500,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA E DEPOSITO OFFERTA DI ACQUISTO

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio Legale La Motta, sito in Benevento (Bn), al Viale Mellusi, n. 59, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, offerta di acquisto in bollo (da euro 16,00), **per ciascun lotto**, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere apposta sulla busta 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 o altro.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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. c.p.c.); in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;

il/i lotto/i per il quale/i quali l'offerta è proposta;

dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

indicazione del prezzo offerto. **In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base**, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;

indicazione del termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere, così, conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto di vendita;

indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

l'espressa dichiarazione 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 la certificazione/attestato di prestazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

fotocopia di documento d'identità, in corso di validità, e di codice fiscale dell'offerente;

assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. esecutiva N. 197/2019 R.G.E. TRIB. BN."**, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, ovvero in caso di mancato versamento del saldo prezzo allo scadere del termine previsto;

assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. esecutiva N. 197/2019 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);

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

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari 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 restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina ed il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. **L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente a mente dell'art. 572 c.p.c.. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base), il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide (è valida l'offerta al ribasso, fino al limite del 25 % di ribasso rispetto al prezzo base), il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Nella vendita non 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 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta non sarà considerata efficace:

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

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale). Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/93, sarà tenuto a versare direttamente all'Istituto mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000,00 - a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che: 1. l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme versate direttamente all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato della vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario), previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 c.c., imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario; 2. non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, non dovendo in tale ipotesi il delegato provvedere all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendosi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che, in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587, comma I, c.p.c. ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587, comma II, c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento. **L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, eseguito al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di**

cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio. Tutte le somme che dovessero residuare dal deposito spese, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E., saranno restituite all'aggiudicatario.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad Imposta di registro, sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate dal delegato, a spese dell'aggiudicatario.

Si informa, infine, l'aggiudicatario del bene sulle seguenti condizioni:

in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'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; 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, co. 59, della L. n. 662 del 23.12.1996, 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. n. 37 del 22.01.2008 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, assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, sarà pubblicato, a norma degli artt. 490 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c. almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nonché sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, e mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove sono ubicati gli immobili. L'avviso di vendita sarà, inoltre, pubblicizzato, a cura della Soc. Asteannunci s.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale, e sui siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste (es.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it - e-bay.com annunci - secondamano.it), 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 integralmente e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.** Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso lo Studio Legale La Motta, sito in Benevento (Bn), al Viale Mellusi, n. 59, sotto la propria responsabilità. Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, Avv. Antonella Russo, con studio in Benevento, alla Via Torre Alfieri n. 170 (cell.: 3883582436 - pec: avvrussoantonella@puntopec.it; e-mail: russoantonella81@hotmail.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, previa prenotazione mediante portale delle vendite pubbliche. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario, ex art. 560 c.p.c..

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

Benevento, 30/06/2026

**Il professionista delegato
Avv. Antonella Russo**