



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R. G. Esecuzioni Civili – n. 324/2014  
Giudice Dott.ssa Vincenzina Andricciola

### 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 **Avvocato Angelo Beatrice**, con studio in Benevento al Viale Martiri d'Ungheria n. 13, 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 **19 luglio 2024 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in IV asta con prezzo ulteriormente ridotto del 25%**, in un unico lotto, 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 **18 luglio 2024 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

#### **LOTTO UNICO**

L'unità abitativa oggetto di vendita (facente parte di un immobile composto da altre unità immobiliari non oggetto di vendita) è sita in **Montesarchio (BN) alla Via Enea n. 25** (una traversa di Via San Martino), in una zona centrale. Essa si sviluppa tra il piano terra, dove si trova un "Garage" ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al piano primo si trova l'intero appartamento.

L'accesso ai locali posti al piano terra avviene dalla "corte comune" (p.lla 867, sub 1 - corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8). Quest'ultima è chiusa perimetralmente con un muro di recinzione che sul fronte strada (Via Enea) si presenta in c.a. a "faccia vista" che in alcuni punti è sormontato anche da una inferriata di recinzione.

La corte comune (sub 1), risulta in gran parte (circa il 90%) pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare disposte ad "opus incertum" e la restante parte (circa 50 mq.) risulta pavimentata in "battuto di cemento". La corte è dotata di 2 accessi pedonali e 2 accessi carrabili, tutti prospicienti Via Enea, chiusi da cancelli in ferro.

L'accesso principale al Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) avviene sul prospetto ovest dell'immobile. L'ingresso è caratterizzato da un ampio infisso in pvc (di colore bianco) con vetrocamera e di saracinesca metallica.

Il locale, di dimensioni pari a 6,20 mt x 5,55 mt con h = 3,35 mt, è dotato anche di accesso al "vano scala" distinto in catasto al sub 4 (bene oggetto di stima), ha una pavimentazione formato 10x20 cm. (che si trova in buone condizioni) ed è privo di impianto di riscaldamento.

L'unico accesso al "Ripostiglio" avviene sempre dalla "corte comune" ed è posizionato sul prospetto Sud (adiacente al laboratorio). Il locale, di dimensioni pari a 2,06 mt x 1,86 mt con h = 3,35 mt, è dotato di pavimentazione (che si trova in buone condizioni), di allaccio per l'acqua, di una piccola finestra (con inferriata) che affaccia sul prospetto ovest e di due finestre interne che affacciano nei bagni del locale commerciale confinante (non oggetto di vendita). Qui è stata riscontrata la difformità che ha comportato atti di aggiornamento catastale (frazionamento). La difformità ha riguardato una piccola porzione del locale "Ripostiglio" (circa 2,8 mq) che è stata "staccata" per realizzare i "servizi igienici" al servizio esclusivo dell'attività di ristorazione che si svolge sulla p.lla 867 sub. 7 (non oggetto di vendita).

Internamente il bene oggetto di vendita è composto nel seguente modo:

**Piano terra** - Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) di circa 34,4 mq. e ripostiglio di circa 3,8 mq.

**Piano primo** - Appartamento e corpo scale di circa 18,7 mq.; Terrazzo 1 di circa 19,3 mq.; Ingresso/Disimpegno1/Corridoio di circa 13,9 mq.; Cucina/Pranzo di circa 42,8 mq.; ripostiglio di circa 3,2 mq.; terrazzo 2 di circa 20 mq.; soggiorno di circa 52,8 mq.; balcone 1 di circa 24 mq.; disimpegno2/Corridoio di circa 12 mq.; letto 1 di circa 23,2 mq.; bagno 1 di circa 14,65 mq.; letto 2 di circa 16,9 mq.; balcone 2 di circa 24,35 mq.; piccolo disimpegno di 2,2 mq.; letto 3 di circa 17,65 mq.; balcone 3 di circa 9 mq.; bagno 2 di circa 5,8 mq.; lavanderia di circa 7,8 mq.

**Totale Superficie Commerciale = 283,68 mq.**

Tutte le rifiniture ed i rivestimenti interni sono di buona fattura e risalgono ai primi anni 90 circa. Nel locale Cucina/Pranzo si segnala la presenza di un camino a legna e del secondo ingresso all'unità abitativa.

Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni con intonaco (grezzo-non rifinito) su tutte le facciate/prospetti, privo di tinteggiatura.

Gli impianti sebbene funzionanti vanno adeguati alle normative vigenti.

**Identificazione catastale**

**C. F. foglio 31 p.lla 867 sub 9** (ex sub 4) Montesarchio (BN) Via S.Martino snc, Piano T, categ. C/6, cl. 5, superficie 47 mq., rendita € 308.01.

C. F. foglio 31, p.lla 867 sub 10 (ex sub 4), categ. A/7, cl. 4, cons. 10 vani, superficie 294 mq. (totale escluse aree scoperte: 280 mq.), rendita € 1.239,50, piano T-1.

### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa**

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliare in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1400 del 1978 (Costruzione edificio ex Novo);
- Concessione Edilizia n. 2408 del 1983 (Costruzione mansarda);
- Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988 (ampliamento).

Dal confronto dei "grafici di progetto" e lo "stato di fatto" al momento dei sopralluoghi emergono alcune difformità evidenziate nei grafici in allegato ed elencate qui di seguito:

#### Piano Terra

- 1) Realizzazione, sulla corte comune (sub 1), di fronte l'ingresso del "Ripostiglio" lato ovest, di un piccolo manufatto in legno ad uso deposito con superficie pari a circa 8 mq e volume di circa 20 mc.;
- 2) Arretramento di un muro di compagno nei pressi dell'ingresso alla scala (sub 4), lato Nord, con diminuzione della Superficie Utile (circa 5 mq) del Volume abitabile di circa 14,75 mc e conseguente aumento della Superficie Non Residenziale di circa 5 mq.

#### Piano primo

- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) Aumento della Superficie destinata al terrazzo (circa 7,43 mq di SNR - Lato Nord) di collegamento ai due corpi scala (sub 2 e sub 4);
- 5) Diminuzione della Superficie Utile (circa 2,25 mq) e del Volume abitativo (circa 6,63 mc) ricadenti sul terrazzo (Lato Nord) di collegamento ai due corpi scala (sub 2 e sub 4);
- 6) Chiusura del corpo scala (sub 4) senza aumento di volumetria e/o superficie (in quanto calcolata precedentemente con il rilascio della Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988);
- 7) Aumento della Superficie Utile (circa 4,83 mq), del Volume abitativo (circa 14,24 mc) Lato EST;
- 8) Aumento della Superficie del balcone (circa 1,52 mq di SNR) sul Lato EST;
- 9) Aumento della Superficie Utile (circa 2,28 mq), del Volume abitativo (circa 6,72 mc) Lato SUD;
- 10) Aumento della Superficie del balcone (circa 0,70 mq di SNR) sul Lato SUD;
- 11) Aumento della Superficie Utile (circa 8,06 mq), del Volume abitativo (circa 23,77 mc) Lato OVEST;
- 12) Realizzazione di un terrazzo di circa 17,81 mq di SNR in sostituzione di una parte della zona destinata a cucina (con diminuzione di Superficie Utile di circa 5,44 mq e di Volume pari a circa 16,04 mc) ricadenti sul Lato OVEST.

La difformità riscontrata al punto 1 è sanabile tramite la demolizione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa presunta pari ad € 1.000,00.

La difformità riscontrata al punto 3 risulta sanabile e, trattandosi di interventi descritti negli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001 e ss. mm.ii., prevede l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 37. (Min. 516,00 - Max 5.164,00, ma in casi analoghi si applica sempre la sanzione minima pari ad € 516,00).

In attesa di risvolti normativi, ad oggi, alla luce delle considerazioni sopra esposte, i punti 7-9-11 non risultano sanabili mentre i punti 2-4-5-6-8-10-12, per le proprie caratteristiche costruttive, trattandosi di difformità descritte nell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., potrebbero essere sanati tramite la presentazione dei "grafici aggiornati dello stato di fatto e ricalcolo sia plano-volumetrico che degli oneri".

Quindi, alla luce delle considerazioni sopra esposte, a parere del C.T.U., oggi potrebbe essere richiesta la sanatoria con la "procedura dell'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica" (cfr. art. 167, comma 5) solo per il Portico, i Terrazzi ed i Balconi (cioè i punti 2-4-5-8-10-12 e "Blocco C") mentre si dovrebbe procedere all'abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi (punti 6-7-9-11 e "Blocco D") che hanno portato l'aumento di Volumetria al Piano Terra (Garage e Ripostiglio) ed al Piano Primo (Cucina) e Vano Scala.

La presunta spesa finale per regolarizzare le difformità riscontrate (sia Sanatoria che Demolizione e Ripristino Stato dei Luoghi) ed elencate nei punti da 1 ad 12 è pari ad € 29.835,36 (Sanzioni + Costo Lavori).

A tali spese vanno aggiunte le spese tecniche che a parere dello scrivente ammontano a circa € 4.500,00.

**Non risulta richiesto e/o rilasciato alcun certificato di Abitabilità per l'unità abitativa oggetto di stima (ex Sub 4 attuale sub 9 e sub 10) e non risultano depositati i relativi certificati degli impianti.**

In conclusione, alla luce delle considerazioni sopra esposte e dopo un confronto del C.T.U. con il personale dell'ufficio tecnico del comune di Montesarchio, si può dichiarare la non conformità urbanistica del bene oggetto di vendita.

**L'aggiudicatario potrà, 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.**

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

**Destinazione urbanistica:** (Zona BR - Ristrutturazione - conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.)

**Determinazione del prezzo di stima:** Il C.T.U. ha apportato una decurtazione del 10% al prezzo di stima € 312.050,75 - 10% (deprezzamento) = € 280.845,67. Infine a tale prezzo il perito ha sottratto le spese ammontanti presumibilmente ad € 36.385,36, necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la regolarizzazione degli impianti.

**Prezzo di stima € 244.460,00**

**Prezzo base d'asta euro 103.132,00**

**Offerta minima: euro 77.349,00 (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. rilanci min. euro 3.500,00**

## 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:

- che 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'instatario 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;
- 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;
- che agli effetti del DM. 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.

## 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 indicate 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 annotato 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

### Nell'offerta bisognerà indicare:

- il cognome, nome, e 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 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 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, 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);
- 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). L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare o da un incaricato, 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, 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;
- la 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;
- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- il termine, **non superiore a 120 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;
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n.324/2014 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 n. 324/2014 R.G.E. Trib. BN" relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.

**I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.**

### **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. 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, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la 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.**

**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**

Poiché gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine di gg. centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso, nello stesso termine, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori (**sempre nei limiti del prezzo di aggiudicazione**) e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato. **Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, far pervenire 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.**

L'aggiudicatario, inoltre, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario e dell'eventuale acollo, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario, diverso da quello esistente, 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, 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.

## **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, 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](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 e al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Angelo Beatrice**, con studio in Benevento al Viale Martiri d'Ungheria n. 13 - tel. 0824 355025 - [avvangelobeatrice@puntopec.it](mailto:avvangelobeatrice@puntopec.it), al quale, gli interessati, potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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 si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.**

Per info tel. 0824/355025 – 041275.

Benevento, 23 aprile 2024

Il professionista delegato  
Avv. Angelo Beatrice

