



**TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 170/2017

Il sottoscritto dr Pasquale Manni, con studio in Benevento alla via Francesco Flora 24, 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 18/09/2024 alle ore 16.00 col prosieguo**, presso il sopra citato studio, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **sesta vendita** senza incanto (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in unico lotto:

LOTTO UNICO

1. **APPARTAMENTO SITO IN SANT'AGATA DE' GOTI ALLA FRAZIONE BAGNOLI SNC** composto da piano terra, primo piano e sottotetto per complessivi mq 276 oltre al porticato di mq 18, riportato in catasto fabbricati al foglio 35 p.lla 643 sub. 1, ctg. A/2, classe 4, piano T-1°, vani 5,5, r.c. Euro 355,06, originato dall'immobile riportato al Foglio 35 p.lla 643 graffato alla p.lla 644. Al piano terra, con accesso dalla corte, Foglio 35 p.lla 644, si trova il vano cucina e altro vano adibito a camera da letto, con annesso corridoio e bagno. Il piano primo si compone di una cucina, di un vano letto e di un bagno con relativo corridoio. Il piano sottotetto risulta rifinito e adibito a deposito.

2. **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN SANT'AGATA DE' GOTI ALLA FRAZIONE BAGNOLI, SNC** riportata nel C.F. al F1.35 p.lla 643 sub. 2, ctg. F/3, piano T-1°, originato dall'immobile riportato in catasto fabbricati al Foglio 35 p.lla 643 graffato alla p.lla 644.

Il fabbricato, di cui costituiscono porzione gli immobili, è stato edificato sul terreno riportato al Foglio 35 p.lla 140.

Nella vendita, destinata a perfezionarsi nello stato di fatto in cui viene a trovarsi la consistenza immobiliare staggita, sono ricompresi tutti i diritti vantati dalla consistenza immobiliare staggita sul cespite distinto in catasto al foglio 35 p.lla 644 con la qualifica di "bene comune non censibile".

Conformità catastale: L'esperto stimatore ha evidenziato, nella perizia di stima alla quale si rinvia, quanto segue: al Catasto Terreni la particella 643 risulta inficiata da gravi difformità nella sagoma esterna in pianta pertanto sia il sub 1 che il sub 2 non sono conformi né alla mappa e né alla planimetria catastale. Anche la suddivisione interna, per destinazione dei vani è del tutto difforme a quanto riportato in Catasto dei Fabbricati. **Regolarità urbanistica:** L'esperto stimatore ha evidenziato, nella perizia di stima alla quale si rinvia, quanto segue: Il porticato esterno non presenta la relativa autorizzazione edilizia comunale e l'autorizzazione della Soprintendenza di Caserta (*sanabile*). Il sottotetto esistente al momento della presentazione del progetto in sanatoria ex art.39 L47/85 non risulta riportato in catasto dei Fabbricati (*sanabile*). Porzione del fabbricato 643/sub.2 a PT e P1, non è stata richiesta la relativa autorizzazione comunale (non sanabile per effetto del vincolo Paesaggistico). Per quanto sopra, l'unità in corso di costruzione p.lla 643 sub 2 è da demolire. Le difformità catastali ed urbanistiche sono regolarizzabili mediante: richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria e demolizione. Gli oneri totali per la regolarizzazione e la demolizione quantificati dall'esperto stimatore sono stati già decurtati dal valore di stima dell'immobile. **Stato occupazionale:** gli immobili sono occupati dai debitori eseguiti. **Gli impianti** non risultano dotati di dichiarazione di conformità L. 46/1990 e successive modifiche. **Classe energetica:** B (Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 24/7/2019 valido fino al 24/7/2029). **Condizioni generali dell'immobile:** lo stato di manutenzione generale è sufficiente. **Pratiche edilizie:** Numero pratica: 178 in data 17/07/2002 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47).

Determinazione del valore dell'immobile: il prezzo base d'asta del lotto è pari al valore degli immobili individuato dall'esperto alla stima già al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano e degli oneri per la regolarizzazione catastale, urbanistica e per la demolizione.

PREZZO BASE	Euro 40.555,00
OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base)	Euro 30.416,25
RILANCIO MINIMO in caso di gara tra gli offerenti	Euro 2.000,00
CAUZIONE (IMPORTO MINIMO)	10% del prezzo offerto
DEPOSITO SPESE	20% del prezzo offerto

Gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata agli atti che deve essere consultata dall'offerente e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizione urbanistica degli stessi beni, 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. L'aggiudicatario dei beni accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito di eventuali istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né 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 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 dall'offerente (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo studio del delegato alle vendite sito in Benevento alla Via Francesco Flora n. 24, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, 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. 170/2017 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. n. 170/2017 R.G.E. Trib. BN" per un importo pari 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) o visura camerale, 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 restando 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 dello studio, 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 avrà provveduto ad aprire.

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs. n. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso lo studio del delegato alle vendite, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà 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 (comprendenti 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 avrà 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, presso lo studio del professionista delegato, 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza nonché ogni ulteriore certificazione prevista da disposizioni vigenti, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. A tal fine dovrà produrre dichiarazione scritta, da consegnare al professionista delegato entro il termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, che verrà allegata alla bozza del 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. Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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 sito in Benevento alla Via Francesco Flora 24. Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sul sito internet www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, e sul sito commerciale www.immobiliare.it previsto dal servizio Gestionale Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiti. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti dal Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Benevento alla Via Francesco Flora, 24 sotto la propria responsabilità.

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

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Benevento (BN) alla via Francesco Flora n. 24 (tel. 0824.313877– pasqualemanni@legalmail.it). Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** il sottoscritto professionista delegato al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili, previo appuntamento telefonico (tel. 0824.313877).

Benevento, lì 14/05/2024

Il professionista delegato
dr Pasquale Manni