



# TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 157/2001  
(a cui sono riunite le proc. nn. 21/2002 - 158/2007 e 337/2009 R.G.E.)  
G.E. Dott. Michele Monteleone

## 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 6/8/2015, n.132)

La sottoscritta **ORNELLA PALMIERI**, Avvocato, 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 **11 settembre 2024 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la vendita senza incanto, in XI asta con prezzo ulteriormente ridotto del 15%, 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 10 settembre 2024 entro le ore 12:00, presso il sopra citato studio.

### LOTTO UNICO

**Appezamento di terreno e due fabbricati**, destinati rispettivamente ad abitazione e deposito, ciascuno dei quali con annessa corte esclusiva, siti in Amorosi (BN) alla Via Ranzano e Via Puglianello.

#### Identificazione catastale

**Terreno:** C.T. foglio 6 p.la 791 (ex foglio 6 p.la 591), semin. arb., cl. 2, mq. 2.331, R.D. € 22,87, R.A. € 14,45.

#### Fabbricato per abitazione con corte esclusiva:

- C.F. foglio 6 p.la 792 sub 2 (ex foglio 6 p.la 591), Via Ranzano, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 132, rendita € 224,97;
- C.F. foglio 6 p.la 792 sub 3 (ex foglio 6 p.la 591), Via Ranzano, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 18, rendita € 1.440,91.

**Fabbricato destinato a deposito con corte esclusiva:** C.F. foglio 6 p.la 929 (ex fg. 6 p.la 592), Via Puglianello snc, piano S1-T, cat. C/2, cl. 1, 51 mq., rendita euro 94,82.

L'appezamento di terreno, dell'estensione di 2.331 mq di forma regolare, anche se articolata, circonda i fabbricati oggetto di vendita ed è recintato su quattro lati, in parte mediante paletti in ferro con relativa rete metallica (lati sud-est-ovest) ed in parte mediante un muro in pietrame (lato nord), su cui è posizionato l'accesso. Sul terreno insistono alcuni alberi di olive secolari, oltre ad alcuni alberi da frutta (fichi, albicocche, melograni etc. e diversi alberi ornamentali, quali pini e abeti).

Al lato nord, in prossimità dell'accesso, è presente un pozzo, per il prelievo di acqua, tutt'ora attivo e la cui bocca di prelievo, è delimitata da un altro caratteristico muretto in pietrame. Sul confine, lato nord-est, insiste un modesto manufatto, non censito in catasto, di forma rettangolare e dimensioni in pianta di 2,95 x 4,10 mt. circa, destinato a legnaia, che si articola su di un unico piano. Detto manufatto è di vecchia costruzione, presuntivamente realizzato prima del settembre 1967, di superficie utile netta pari a 9,43 mq. e altezza media utile netta di circa 1,90 mt. Si presenta completo nella sola parte strutturale, ed è privo di tutte le relative opere di completamento e rifinitura e degli impianti, ad eccezione della porta di accesso, del tipo in lamiera di ferro.

Il fabbricato per abitazione con corte esclusiva (rif. catastali p.la 792 sub 2 e 3) ha una superficie utile netta complessiva (piano seminterrato, terra e primo) di mq. 763,00 circa e rappresenta una villetta unifamiliare, destinata ad abitazione, che si articola su tre livelli di piano, con annessa e circostante corte esclusiva (sub 1 bene comune non censibile ai sub 2 e 3).

Il fabbricato è stato realizzato tra il 1991 – 1992, beneficiando dei contributi post-sisma del 1980 e come previsti dalla legge n. 219/1981 (ricostruzione fuori sito di altro immobile).

Al lato nord, e parzialmente ai lati est-ovest, a livello del piano terra della villetta è presente un ampio porticato coperto, su cui è posizionato, al lato nord, l'accesso all'abitazione.

- Il piano seminterrato con una superficie netta complessiva di mq. 293,38, risulta costituito da disimpegno con annessa scala che conduce alla zona giorno n. 5 locali tra di loro comunicanti, adibiti a garage, n. 3 locali tra di loro comunicanti, destinati a locali di sgombero, un w.c. e n. 4 locali destinati a deposito.

- Il piano terra è adibito ad abitazione dell'esecutato ed è costituito da un insieme di ambienti disposti su piani sfalsati, ben distribuiti tra zona giorno e zona notte e così rappresentabili: porticato coperto di circa 111,58 mq., su cui è posizionato il portoncino di ingresso del fabbricato; ingresso-soggiorno, costituito da n. 2 locali, tra di loro comunicanti, da cui è possibile accedere, tramite una scaletta a chiocciola, ad un caratteristico soppalco; cucina posta in comunicazione con il soggiorno; ripostiglio; disimpegno zona giorno e zona notte (dal disimpegno della zona giorno, tramite alcuni gradini, è possibile accedere ai

locali della zona notte); w.c. (zona giorno); studio; disimpegno con annessa scala che conduce ai locali del piano seminterrato; n. 3 camere da letto, di cui una, in particolare quella disposta al lato sud-est, è dotata di bagno personale; locale adibito a lavanderia-stireria; altro bagno; terrazzo accessibile sia dal locale adibito a lavanderia, che da una delle camere da letto.

- Il primo piano è caratterizzato da una serie di locali, disposti al di sotto delle falde del tetto così rappresentabili: soppalco su soggiorno; disimpegno e scala, quest'ultima proveniente dalla zona notte del piano terra; camera da letto dalla quale è possibile accedere tramite porta, ad un ampio terrazzo scoperto; ripostiglio; w.c., dotato del solo impianto idrico e dell'intonaco, ma privo delle altre opere di rifinitura (pavimenti, rivestimenti etc.) e degli apparecchi igienico-sanitari; terrazzo (lato nord-est); altro terrazzo (lato sud); alcuni locali di sgombero che si presentano in parte completi delle rifiniture e degli impianti ed in parte privi (solo intonaco).

Tutte le opere di rifinitura e gli impianti, sono di ottima fattura e qualità, ed in particolare, il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia autonomo, dell'impianto idrico e di riscaldamento autonomo, funzionante sia a gas che mediante termo-camino. È privo di allacciamento dell'impianto fognario a quello comunale, ma è dotato di fossa settica, a svuotamento periodico. Inoltre l'impianto elettrico, anche se da ritenersi a norma, ai sensi della D. M. 22/01/2008 n. 37 (ex Legge 46/1990), andrà rivisto al fine dell'emissione del relativo certificato di conformità. Il costo per la revisione del suddetto impianto con relativa certificazione di conformità, è presuntivamente fissato dal C.T.U. in euro 500,00. Non è dotato di attestato di qualificazione e/o di certificazione (A.C.E.) di cui al Decreto Legge n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazione. L'emissione di detta certificazione, comporterà un costo, presuntivamente pari a euro 500,00.

Il fabbricato destinato a deposito (rif. catastali p.lla 929) è costituito da un modesto manufatto, articolato su due livelli di piano (interrato e terra), con annessa corte esclusiva perimetrale, disposta sui lati est-sud-ovest, al lato est, è rappresentata, in tutto e/o in parte, dalla stradina asfaltata, della larghezza di circa 6,00 mt., la quale in continuazione di quella 'privata condominiale', che si innesta su Via Ranzano, consente, l'unico accesso, anche agli altri immobili oggetto di vendita.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è stato realizzato, presuntivamente, nel 1930 - 1940.

Il piano interrato, adibito a cantina è costituito da un unico locale di 22,56 mq. di superficie utile netta oltre all'annessa scala di accesso, di 7,20 mq. di superficie utile netta.

Il piano terra è costituito dal locale adibito a deposito, con annesso porticato coperto, ha una superficie utile netta di 23,80 mq., il cui accesso avviene mediante una porta disposta sul lato sud del porticato.

Il porticato coperto ha una superficie utile netta di 21,37 mq.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico autonomo e dell'impianto idrico, mentre è tutt'ora privo di allacciamento nella fognatura comunale, ma dotato di fossa settica. In particolare l'impianto elettrico, anche se da ritenersi a norma, ai sensi della D. M. 22/01/2008 n. 37 (ex Legge 46/1990), andrà rivisto al fine dell'emissione del relativo certificato di conformità. Il costo per la revisione del suddetto impianto con relativa certificazione di conformità, è presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 300,00 euro. Non è dotato di attestato di qualificazione e/o di certificazione (A.C.E.) di cui al Decreto Legge n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazione. L'emissione di detta certificazione, comporterà un costo, presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 300,00 euro.

#### Superfici commerciali

- fabbricato adibito a deposito e cantina 52,64 mq. ca.;
- fabbricato per abitazione 686,14 mq. ca.

#### Regolarità urbanistica ed amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta quanto segue:

- il locale adibito a legnaia, insistente sulla particella 791 non è censito in catasto, risulta essere di vecchia costruzione ed agli atti del comune non sono emersi atti autorizzativi, ma è da presumersi, considerata la natura e qualità dei materiali impiegati, che lo stesso sia stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- il fabbricato adibito a deposito di cui alla particella 929 è di vecchia costruzione ed agli atti del comune non sono emersi atti autorizzativi, ma è da presumersi, considerata la natura e qualità dei materiali impiegati, che anch'esso sia stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, così come peraltro riportato nell'atto notarile del 05/10/1998;
- il fabbricato per abitazione di cui alla particella 792 è stato realizzato con l'ausilio dei contributi previsti dalla legge 219/1985, mediante la ricostruzione fuori sito di altro immobile in Amorosi (BN), danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980. La relativa autorizzazione, è stata rilasciata in data 26/08/1991, prot. n. 271/TER/RIC. Successivamente, il 05/08/1999, la suddetta autorizzazione è stata volturata al signor omissis. Il deposito degli atti tecnici all'ufficio del Genio Civile di Benevento, fu effettuato il 12/06/1991, prot. 4940, munito del visto n. 29552 e dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato, è tutt'ora privo del certificato di collaudo statico, nonché del certificato di abitabilità rilasciato dal comune. Dal raffronto tra i grafici allegati all'autorizzazione di cui sopra, e quanto rilevato in sede di sopralluogo dal C.T.U., sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il piano seminterrato è completamente abusivo;

- il piano terra ha subito modifica della sagoma conseguente ad un ampliamento in pianta al lato sud-ovest del locale adibito a letto ed altro ampliamento in pianta del porticato, al lato nord - est; modifiche nella distribuzione interna dei locali e della destinazione d'uso di parte degli stessi (attuali locali adibiti a soggiorno, destinati ad autorimessa e deposito nel progetto assentito); mancata realizzazione di n. 2 balconi previsti al lato sud prospicienti le camere da letto; variazione dell'altezza netta dei locali (prevista h = 3,00 mt., realizzata h = 2,80 mt. ); modifica delle aperture esterne con creazione e/o eliminazioni di altre aperture;

- il sottotetto e la copertura hanno subito modifica della sagoma conseguente ad un ampliamento in pianta al lato sud-ovest del locale di sgombero; creazione di alcuni locali per abitazione nel sottotetto; modifica della sagoma della copertura (in progetto era previsto un tetto a 'padiglione', in luogo di quello realizzato, sostanzialmente del tipo a due falde); realizzazione di n. 2 terrazzi (lato sud e nord).

#### Considerazioni del C.T.U. relativamente alle difformità riscontrate

Non esistono agli atti del comune i relativi provvedimenti autorizzativi (concessione e/o permesso a costruire in variante e/o a sanatoria o condono edilizio, etc.), occorre preliminarmente procedere alla verifica della eventuale 'sanabilità' degli abusi riscontrati. A tal proposito si farà riferimento al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). L'art. 32, comma 2 del citato D. P. R., recita: "non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative". Considerato che, i locali ubicati al piano seminterrato (garage, locali di sgombero e deposito), sono degli accessori dell'abitazione vera e propria e che in particolare gli stessi (ad eccezione dei garage) presentano un'altezza utile limitata (h = 2,10 mt.), si ritiene che gli stessi rientrano nella categoria di interventi, eseguiti in parziale difformità, di cui all'art. 34. Considerato altresì che, nel caso specifico, la eventuale demolizione (piano seminterrato), comporterebbe logicamente 'pregiudizio' anche alla parte eseguita in conformità (piano terra e I piano), ritengo che gli abusi riscontrati possano essere 'sanati' mediante un permesso di costruire a sanatoria, il cui costo complessivo, è costituito da n. 2 aliquote distinte (C1 e C2), comprendenti:

1) costo C1 (limitatamente all'intero piano seminterrato e alle parti ampliate site al piano terra e I), costituito da: sanzione + oneri concessori (contributo di costruzione e contributo per urbanizzazione). La sanzione è definita in base all'art. 34 comma 2 del citato D.P.R., mediante la corresponsione di una somma, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978 n. 392; mentre gli oneri concessori, sono da calcolare utilizzando i parametri unitari vigenti nel comune di Amorosì (BN), che attualmente prevedono:

- prezzo unitario (oneri di costruzione) = 13,77 €/mq. da calcolare su superficie utile;

- prezzo unitario (oneri di urbanizzazione) = 0,23 €/mc.

2) costo C2 (per i restanti abusi al piano terra e I), costituito da: oblazione + oneri di urbanizzazione (quest'ultimi, al doppio). L'oblazione, è definita in base all'art. 36 comma 2 del citato D. P. R., mediante la corresponsione di una somma pari al doppio del contributo di costruzione.

Pertanto di seguito, si procederà ai relativi calcoli distinti, della sanzione e dell'oblazione, oltre che degli oneri concessori. Calcolo Sanzione: il costo unitario di produzione, così come definito dall'art. 13 e seguenti di cui alla Legge 392/1978, è pari al Costo unitario di produzione = Costo base x coefficienti correttivi; in cui Costo base = € 609,42/mq., relativo all'anno 1992 e di cui al D.M. 09/11/1994. In definitiva, il costo complessivo per permesso di costruzione 'a sanatoria' è di circa euro 110.393,00.

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.

**Destinazione urbanistica:** gli immobili ricadono nella zona agricola E, del vigente Piano Regolatore Generale.

**Stato occupazionale dell'immobile:** in corso di liberazione.

**Determinazione del prezzo di stima**

Dal valore di stima complessivo degli immobili, quantificato in euro 885.472,00, il C.T.U. ha detratto gli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia (permesso costruzione a sanatoria), per revisione impianto elettrico e di riscaldamento, per la certificazione energetica e per lo stato d'uso, determinando un prezzo di vendita pari ad euro 746.041,00.

**Prezzo di stima euro 746.041,00**

**Prezzo base d'asta euro 89.026,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 66.770,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto.**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 3.000,00.**

### **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'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità;

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

### L'offerta dovrà contenere:

- ✓ cognome, nome, 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);
- ✓ 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;
- ✓ data della vendita e procedura cui si riferisce;
- ✓ dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ 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;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- ✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ 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;
- ✓ fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n. 157/2001 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.157/2001 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.

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 generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. 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 non 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**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale).

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs. n. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del prezzo del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

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

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio. Tutte le somme che dovessero residuare dal deposito spese, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E., saranno restituite all'aggiudicatario.

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento 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 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) 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 sito in Benevento, al Viale Martiri D'Ungheria, n. 13, al quale potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita.

Il G.E. ha nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Montesarchio (BN) alla Via Benevento, 115 tel. 0824 778599 – [tribunalebenevento@ivgnapoli.it](mailto:tribunalebenevento@ivgnapoli.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per info tel. 0824/355055 – 0824/041275.

Benevento, 13 maggio 2024

Il professionista delegato

Avv. Ornella Palmieri

