

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 58/2017 R.G. es.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Leopoldo PAPA**, con studio in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1 (tel. e fax 0824/311376 – indirizzo di posta elettronica certificata: *avv.leopoldopapa@pec.giuffre.it*), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott.ssa V. Protano, in data 12.04.2023;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, ing. Francesco Finelli, datata 15.01.2023;
- visti gli artt. 569 ss. c.p.c. e tenuto conto che il terzo esperimento di vendita, senza incanto, non ha avuto luogo per mancanza di offerte e che non vi sono state domande di assegnazione;
- ritenuto di fissare la quarta vendita al prezzo base determinato in misura inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, come disposto dal G.E. con ordinanza del 16.5.2024;

AVVISA

- che il giorno **13 Settembre 2024**, alle ore **16:00**, innanzi a sé, presso il suindicato studio, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto**, secondo le condizioni appresso indicate, dei seguenti beni immobili, posti in vendita per l'intero (mille/millesimi) della piena proprietà:

LOTTO unico:

- a) Appezzamento di terreno, sito in Montesarchio (BN) alla contrada Campoluongo, censito nel locale catasto terreni al **foglio 29, particella 130**. Esso, in parte, ha qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 710 mq., reddito dominicale euro 2,75, reddito agrario euro 2,02; in altra parte, ha qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 430 mq., reddito dominicale euro 5,66, reddito agrario euro 3,22. Il cespite è libero;
- b) Appezzamento di terreno, sito in Montesarchio (BN) alla contrada Campoluongo, censito nel locale catasto terreni al **foglio 29, particella 235**. Esso, in parte, ha qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 11.389 mq, reddito dominicale euro 223,51, reddito agrario euro 141,17; in altra parte, ha qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 291 mq, reddito dominicale euro 1,13, reddito agrario euro 0,83. Il cespite è libero;
- c) Abitazione di tipo economico, sita in Bonea (BN) alla via Fratta, censita nel locale catasto fabbricati al **foglio 11, particella 345, sub. 5**, cat. A/3, classe 1, cons. 6 vani, superficie totale 178 mq.; superficie totale escluse aree scoperte 170 mq., rendita euro 371,85. L'abitazione si trova in un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. L'ingresso all'abitazione è posto all'interno di una corte chiusa verso la strada - via Fratta - da un cancello in parte pedonabile, in parte carrabile. Il portone d'ingresso consente l'accesso al vano cucina soggiorno; nel vano adiacente è presente una scala, che consente l'accesso al primo piano, ove trovasi la restante parte dell'appartamento, costituita da 3 camere da letto e 2 bagni. Sempre al primo piano, lungo tutto il perimetro dell'appartamento verso l'esterno, è presente una balconata. Il fabbricato, riattato nel 1973, ha una struttura portante verticale in muratura di tufo, mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda inclinata. Il cespite è occupato da parte eseguita;
- d) Stalla, sita in Bonea (BN) alla via Fratta, censita nel locale catasto fabbricati al **foglio 11, particella 621**, cat. D/10, rendita euro 1.870,00. Il cespite è libero;
- e) Tettoie, site in Bonea (BN) alla via Fratta, censite nel locale catasto fabbricati al **foglio 11, particella 1064, sub. 1**, cat. C/2, classe 3, consistenza 190 mq., rendita euro 431,76. Il cespite è libero;
- f) Appezzamento di terreno, sito in Bonea (BN) alla via Fratte, censito nel locale catasto terreni al **foglio 11, particella 635**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 3923 mq., reddito dominicale euro 82,06, reddito agrario euro 46,60. Il cespite è libero.

Si evidenzia che vengono posti in vendita anche i proporzionali diritti relativi alla corte, censita nel C.T. del Comune di Montesarchio (BN) al foglio 29, particella 242, catastalmente qualificata come <Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2>; in particolare, l'utilizzo di detta corte è legittimata dall'essere la stessa a servizio – per quanto qui rileva – del sub. 4 della particella 48 del foglio 29 del C.T. del Comune di Montesarchio (BN), oggi inesistente, e, quindi, attualmente, di in un'area urbana di circa 30 mq. non delimitata.

Si evidenzia, altresì, che viene posto in vendita il diritto di comunione, in ragione di un quarto, alla striscia di terreno adibita a strada, censita nel C.T. del Comune di Montesarchio (BN) al foglio 29, particella 241.

Dalla relazione di stima in atti, cui si fa espresso rinvio, si evince che:

- le suddette particelle n. 130 e 235 del f. 29 del C.T. del Comune di Montesarchio (BN) ricadono per intero in zona "P4" Parco Agricolo, in zona "RUA" Zona di Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio ed in zona "EO" Agricola Ordinaria. Esse hanno un valore stimato in euro 55.669,62, cui è stato detratto dall'esperto l'importo di euro 800,00, da questi stimato a titolo di spese tecniche, che graveranno sull'aggiudicatario, per la regolarizzazione urbanistica e catastale con riferimento alla suddetta particella 48, sicché il valore, al netto delle spese *de quibus*, si adegua ad euro 54.869,62;

- con riferimento alla suddetta abitazione (f. 11, p.lla 345, sub. 5), l'esperto ha dichiarato la mancanza di conformità catastale, specificando che per la regolarizzazione della stessa occorre sostenere una spesa quantificata in euro 100,00, che

sarà a carico dell'aggiudicatario, unitamente ai costi, quantificati in euro 1.000,00, della CILA in sanatoria, necessaria a motivo della presenza di una difformità rispetto al prospetto allegato alla licenza edilizia del 1973, riguardante il posizionamento del vano scala;

- quanto alla suddetta stalla (f. 11, p.lla 621), l'esperto ha osservato che la stessa è abusiva nella quasi totalità e non risulta sanabile per la parte eccedente la cubatura massima autorizzabile, sicché occorrerà provvedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla sua parziale demolizione, con costi stimati dall'esperto in euro 34.800,00; l'esperto ha anche dichiarato la mancanza di conformità catastale, specificando che per la regolarizzazione della stessa occorre sostenere una spesa quantificata in euro 100,00, che sarà a carico dell'aggiudicatario; egli ha rilevato anche la necessità di procedere alla correzione della planimetria e della mappa catastale, quantificando la spesa occorrente in euro 1.800,00, che sarà anch'essa a carico dell'aggiudicatario;

- con riguardo alle tettoie (f. 11, p.lla 1064, sub. 1), l'esperto ha osservato che esse sono totalmente abusive e l'abuso non risulta sanabile, sicché occorrerà provvedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla loro demolizione, con costi stimati dall'esperto in euro 15.390,00; l'esperto ha, altresì, dichiarato la mancanza di conformità catastale, sicché occorrerà, a cura e spese dell'aggiudicatario, provvedere alla variazione catastale conseguente alla prevista demolizione, con un costo stimato dall'esperto in euro 1.000,00, che cederà in capo all'aggiudicatario;

- con riguardo al terreno censito al f. 11, p.lla 635, l'esperto ha dichiarato la mancanza di conformità catastale, specificando che per la regolarizzazione della stessa occorrerà sostenere una spesa quantificata in euro 100,00, che sarà a carico dell'aggiudicatario. Detta particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 e, al momento della presentazione – a cura e spese dell'aggiudicatario – del tipo mappale, dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto edilizio urbano. Il terreno in questione ricade in Zona Agricola E3 - Zona V.I.R.I (Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro;

- gli immobili di cui alle lettere c), d), e) e f) che precedono sono stati stimati dall'esperto, complessivamente, in euro 164.113,54. Tuttavia, in considerazione delle suindicate spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificate, complessivamente, in euro 54.290,00, il valore complessivo del compendio *de quo* si adegua ad euro 109.823,54 (così emendandosi l'errore materiale contenuto in perizia, che indica l'importo di euro 109.040,90).

INFORMAZIONI GENERALI

I predetti immobili, meglio descritti nella relazione di stima in atti, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni, vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, le accessioni, le ragioni e le azioni, nonché le servitù attive e passive. 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie esistenti al momento della vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, anche sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, nonché del regime fiscale dell'esecutato.

- CONDIZIONI DI VENDITA -

Lotto unico: il prezzo base d'asta è di **euro 69.481,00 (sessantanovemilaquattrocentottantuno/00)**, **oltre imposte come per legge**. L'ammontare della **cd. offerta minima** è di euro 52.110,75 (cinquantaduemilacentodieci/75), inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato, avv. Leopoldo Papa, sito in Benevento alla via G. Piranesi, n. 1, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 12 Settembre 2024**, necessariamente in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista delegato, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome delle procedure, né i beni per i quali è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta. Al suo interno dovrà essere posta l'offerta, in bollo da euro 16,00, che dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi innanzi al Professionista delegato il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà allegata alla stessa. Se l'offerente agisce quale procuratore speciale, occorre allegare detta procura. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche, dovrà essere

allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche), da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Unione Europea, occorre allegare documentazione idonea alla verifica della condizione di reciprocità; 2) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento; 3) la data della vendita e il numero della procedura cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione del prezzo che si intende offrire: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra specificato, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro 52.110,75 (cinquantaduemilacentodieci/75), salvi i poteri posti in capo al Professionista delegato dall'art. 572 c.p.c.; 6) il termine, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (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 Professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali; 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima ed averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato degli immobili.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura; nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, essi dovranno dichiarare il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta e depositare il mandato ex art. 583 c.p.c.: in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Alla domanda dovranno essere allegati, in ogni caso, una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 58/2017 Tribunale di Benevento**", di importo pari o superiore, a scelta dell'offerente, al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, successivo all'aggiudicazione, nonché assegno circolare, non trasferibile, intestato a "**Procedura esecutiva imm. n. 58/2017 Tribunale di Benevento**", di importo pari al 15 (quindici) per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata ed è pari o superiore al prezzo base d'asta, i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base d'asta (purché di ammontare pari almeno al 75% dello stesso), il Professionista delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta e i beni saranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Professionista delegato (tre minuti) vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, risulterà aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione e di tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, risulterà aggiudicatario chi ha depositato l'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.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, tenuto conto che il rilancio minimo viene fissato nella misura di euro 2.000,00 (duemila/00).

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della sola cauzione, e di eventuali imposte, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o di quello, inferiore, indicato nell'offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Le operazioni - con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte ed eventualmente la gara fra gli offerenti - si terranno innanzi al sottoscritto Professionista delegato, presso lo studio sopra menzionato e alla data innanzi fissata.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

a)) il prezzo di aggiudicazione potrà essere versato anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita forzata. Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646 del 16.07.1905 (cd. Testo unico delle leggi sul credito fondiario) o degli artt. 38 ss. del D. Lgs. n. 385 del 01°.09.1993 (cd. Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e successive modifiche, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo del prezzo, quella parte del prezzo ricavata dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15% del prezzo ricavato, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che l'aggiudicatario nonpreferisca

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 direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario. Ove sia intervenuto il fallimento dell'esecutato, il delegato non provvederà all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41 TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione;

b)) all'aggiudicatario spetta l'obbligo di pagare le spese previste per il verbale di aggiudicazione e per la registrazione, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, che saranno liquidate dal Giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente;

c)) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985;

d)) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima;

e)) agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 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, non acquisita alle procedure, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza; detta dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal sottoscritto Professionista delegato alla bozza del decreto di trasferimento;

f)) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria oppure davanti al Giudice dell'esecuzione, o ancora dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato, sotto la sua responsabilità, presso il suo studio, all'indirizzo sopra riportato;

g)) **il sottoscritto Professionista delegato, presso il suo studio, previo appuntamento telefonico al n. 0824/311376 o all'indirizzo e.mail avv.leopoldopapa@libero.it, fornirà, su richiesta di ciascun interessato, ogni utile informazione, anche relativa alle generalità del debitore;**

h)) **gli immobili potranno essere visionati, previa istanza a formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, con il sottoscritto Professionista, nominato anche Custode giudiziario;**

i)) il presente avviso di vendita è reso pubblico, a cura del sottoscritto Professionista delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

1) inserimento, unitamente alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato e a copia dell'ordinanza di delega, su rete internet, agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it; inoltre, l'avviso di vendita sarà pubblicizzato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

2) inserimento dell'avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle vendite pubbliche, tenuto dal Ministero della Giustizia;

3) pubblicazione sul periodico "Rivista delle Aste Giudiziarie" e diffusione attraverso il servizio Postal Target;

4) affissione di un congruo numero di manifesti murali nei Comuni di Montesarchio (BN) e Bonea (BN), dove sono ubicati gli immobili.

Il presente avviso verrà notificato, ex art. 569, ultimo comma, c.p.c., almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., non comparsi, nonché comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.E. del Tribunale di Benevento.

Benevento, 17 Maggio 2024.

**Il Professionista delegato
avv. Leopoldo Papa**