

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2018 R.G.E

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO 6° esperimento

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

Il sottoscritto **dott. Antonio Conte**, con studio in Benevento in Via Salvator Rosa n. 19 scala b , e-mail: studio.conte@alice.it pec:studioconte@pec.buffetti.it telef. 338/4091155, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ., giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Benevento del 16.09.2021, visti gli artt. 569 e ss c.p.c.

### AVVISA

che il **giorno 31 ottobre 2024**, alle ore 19,00 a seguire, presso il proprio studio sito in Benevento in via Salvator Rosa 19 scala b 3° piano, si **procederà**, giusta autorizzazione del G.E. del 12.10.2021 che si allega al presente avviso in merito alle indicazioni emanate dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento quale parte integrante della perizia nonché autorizzazione del G.E. del 11.04.2023 e ordinanza del 26.04.2024, a procedere **alla sesta vendita** senza incanto, (apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte e eventuale gara tra gli offerenti presenti ai sensi dell'art.573 cod. proc. civ.), dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni sotto riportate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

#### LOTTO 001

Terreno agricolo ubicato alla c. Piana di Telese T.(BN) Raggiungibile dall'omonima strada comunale (detta anche via San Marzano) e a confine con Vallone fontanelle e altri beni, la via Fontanelle è stata ampliata sul lato della proprietà ma non è stato perfezionato né il frazionamento né l'atto pubblico (decreto di esproprio), di seguito identificato:

- 1) terreno agricolo sito in Telese Terme (BN) alla contrada Piana /via San Marzano, (classe vigneto 2) individuato in Catasto al foglio 5, particella 26, are 12, c.a. 35, reddito agrario € 11,48, proprietà per 1/1, m<sup>2</sup>1.235
- 2) terreno agricolo sito in Telese Terme (BN) alla contrada Piana/ via San Marzano, (classe incolto prod. 3) individuato in Catasto al foglio 5, particella 27, are 00, c.a. 54, reddito agrario €. 0,01, proprietà per 1/1, m<sup>2</sup>54
- 3) terreno agricolo sito in Telese Terme (BN) alla contrada Piana/ via San Marzano, (classe seminativo 3) individuato in Catasto al foglio 5, particella 28, are 02, c.a. 70, reddito agrario € 1,39, proprietà per 1/1, m<sup>2</sup>270
- 4) terreno sito in Telese Terme (BN) alla contrada Piana/ via San Marzano, (classe seminativo arbor. 2) individuato in Catasto al foglio 5, particella 29, are 52, c.a. 00, reddito agrario € 34,91, proprietà per 1/1, m<sup>2</sup>5.200;

Superficie catastale complessiva del lotto 001 in m<sup>2</sup> di tipo nominale (1235+54+270+5200=6759 m<sup>2</sup>).

- ✓ confini; Vallone Fontanelle e strada comunale S. Marzano ed altri fondi limitrofi p.lle 24 e 25 lato ovest e 886, 888 lato est
- ✓ si precisa che si intendono riportate con il presente avviso per una più precisa individuazione del lotto, dei confini, le relazioni tecniche e le planimetrie allegate in cui sono spiegate tutte le notizie e informazioni tecniche degli immobili, sia dei costi necessari per la regolarizzazione catastale dei singoli corpi che delle altre situazioni catastali e urbanistiche.
- ✓ Conformità catastale: sezione censuaria Telese T.(BN), foglio 5, particella 26,27,28,29 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le colture riportate negli atti catastali non corrispondono a quelle effettive praticate sul sito che è di un terreno incolto; Regolarizzabili mediante: presentazione all'AdE del modello 26 ;Descrizione delle opere da sanare: riportare le colture praticate in sito mediante regolarizzazione catastale ;attualmente non si dichiara la conformità catastale
- ✓ Conformità urbanistica: strumento approvato dal piano regolatore generale di Telese Terme, zona agricola LR 14/82 con possibilità di realizzare case abitative all'imprenditore agricolo e capannoni artigianali
- ✓ prezzo base: **euro 34.719,00**
- ✓ offerta minima efficace **euro 26.040,00** pari al 75% del prezzo base (arrotondato)
- ✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.): non inferiore ad € 1.000,00
- ✓ stato di possesso: in possesso del debitore esecutato e dai suoi familiari

Si precisa che sul bene di cui al sub 26 e sub 29 del presente lotto, è costituita una servitù di acquedotto a favore del Demanio dello Stato, trascrizione del 20.01.2001 ai nn. 13559/11459, rispettivamente per mq 54 e per mq 200 come indicato nella relazione notarile agli atti della procedura e che si intende riportata per conoscenza nel presente avviso.

#### LOTTO 002

Terreno agricolo ubicato alla c.da /via Stazione di Amorosi (BN) raggiungibile dall'omonima strada comunale e a confine con altri beni, sul fondo si trovano opere edilizie assoggettate a ordine di demolizione, di seguito identificato

- 1) terreno sito in Amorosi (BN), (classe semin. arbor 2) individuato in catasto al foglio 12, particella 564, are 34, c.a. 40, reddito agrario € 21,32, proprietà per 1/1; superficie m<sup>2</sup> 3.440
- 2) terreno sito in Amorosi (BN), (classe seminativo 2) individuato in catasto al foglio 12, particella 565, are 32, c.a. 26, reddito agrario € 17,49, proprietà per 1/1; superficie m<sup>2</sup> 3.226

Superficie catastale complessiva del lotto 002 in m<sup>2</sup> di tipo nominale (3440+3226=6666 m<sup>2</sup>).

- ✓ si precisa che si intendono riportate con il presente avviso per una più precisa individuazione del lotto, dei confini, le relazioni tecniche e le planimetrie allegate in cui sono spiegate tutte le notizie e informazioni tecniche degli immobili, sia dei costi necessari per la regolarizzazione catastale dei singoli corpi che delle altre situazioni catastali e urbanistiche.
- ✓ Confini: strada comunale Stazione e altri fondi proprietà aliena di cui alle particelle 356 e 357 lato sud 879,877,672 lato nord
- ✓ Conformità catastale: sezione censuaria Amorosi (BN), foglio 12, particella 564 565 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le colture riportate negli atti catastali non corrispondono a quelle effettive praticate sul sito che è di un terreno incolto; Regolarizzabili mediante: presentazione all'AdE del modello 26 ;Descrizione delle opere da sanare: riportare le colture praticate in sito mediante regolarizzazione catastale ;attualmente non si dichiara la conformità catastale
- ✓ Conformità urbanistica: strumento approvato dal piano regolatore generale di Amorosi (BN) Telese Terme, zona agricola LR 14/82 con possibilità di realizzare case abitative all'imprenditore agricolo e capannoni artigianali
- ✓ prezzo base: **euro 33.384,00 (arrotondato)**
- ✓ offerta minima efficace **euro 25.038,00** pari al 75% del prezzo base
- ✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.): non inferiore ad € 1.000,00
- ✓ stato di possesso: in possesso del debitore esecutato e dai suoi familiari

#### Lotto 003 (corpi : A,B,C,D,F,G,H,I),

Porzione di fabbricato, unità autonome ubicate alla via Telese 133 di Amorosi (BN) raggiungibile dall'omonima strada comunale e a confine con altri beni immobili, in una zona centrale e residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; indice di prestazione energetica non specificato;

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare categoria [A4] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

1) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano S1-T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, particella 162 sub 53 (categoria C/2), rendita € 195,22, proprietà per 1/1;

2) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T-1, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, particella 162 sub 54 (categoria A/2), rendita € 242,73, proprietà per 1/1; si accede al primo piano tramite una scala interna dove vi è il diritto di passaggio ad altra proprietà.

I due immobili derivano dalla divisione operata di ufficio dal catasto della p.lla 48 precedentemente accatastata che in sede di verifica ha trasformato nei due subb. Fittizi 53 e 54.; variazione catastale non effettuata, pertanto si rimette la stima della p.lla 162 subb.53 e 54 considerando l'originario subalterno 48, tenendo presente che in sede di vendita l'aggiudicatario verrà onerato del relativo accatastamento per variazione catastale della p.lla originaria 48 trasformata e suddivisa in subb.53 e 54.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il catasto non ha convalidato il sub.48 che ha scisso in subb.53 e 54 pertanto va ripresentata la variazione catastale, regolarizzabili mediante presentazione all'AdE della variazione catastale con oneri a carico dell'aggiudicatario; il fabbricato è connesso alle parti comuni del fabbricato fg.7 p.la 47 e p.la 163 che immettono alla viabilità ordinaria; non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133 :**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n° 133, piano T, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 26** (categoria C/2), rendita € 54,23, proprietà per 1000/1000; **detto immobile non è stato rinvenuto nella documentazione catastale relativo all'elaborato planimetrico.**

**Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in catasto non è presente detto immobile ma esiste nella documentazione la planimetria dell'immobile ma non vi è nell'elaborato planimetrico** pertanto va ripresentata la variazione catastale regolarizzabili mediante presentazione all'AdE della variazione catastale con oneri a carico dell'aggiudicatario; il fabbricato è connesso alle parti comuni del fabbricato fg.7 p.la 47 e p.la 163 che immettono alla viabilità ordinaria; non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 27** (categoria C/6) classe 1, rendita € 46,33, proprietà per 1000/1000;

Conformità catastale: il fabbricato è annesso alle parti comuni del fabbricato fg.7 p.la 47 e p.la 163 che immettono alla viabilità ordinaria; si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 28** (categoria A/6) piano T, rendita € 25,82, proprietà per 1000/1000 classe 1

il fabbricato è annesso alle parti comuni del fabbricato fg.7 p.la 47 e p.la 163 che immettono alla viabilità ordinaria; si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 30** (categoria A/6), rendita € 51,65, proprietà per 1000/1000; non si dichiara la conformità catastale in quanto vi è un servizio igienico (sottoscale) non accatastato ma regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario; il fabbricato è connesso alle parti comuni del fabbricato fg.7 p.la 47 e p.la 163 che immettono alla viabilità ordinaria;

**Identificativo corpo: G.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T-1, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 50** (categoria A/2), rendita € 113,62, proprietà per 1/1; classe 1 ; si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: H.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 51** (categoria C/6), rendita 502,77, classe 1 proprietà per 1/1; si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: I.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) cap: 82037, Via Telese 133:**

immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 9** (categoria C/2), rendita € 30,37, classe 1 proprietà per 1/1; si dichiara la conformità catastale;

- ✓ si precisa che si intendono riportate con il presente avviso per una più precisa individuazione del lotto ,dei confini , le relazioni tecniche e le planimetrie allegare in cui sono spiegate tutte le notizie e informazioni tecniche relative degli immobili , sia dei costi necessari per la regolarizzazione catastale dei singoli corpi che delle altre situazioni catastali e urbanistiche e di conformità degli impianti.
- ✓ le difformità catastali e urbanistiche indicate nella perizia tecnica sono sanabili a carico dell'aggiudicatario.
- ✓ confini: porzione di fabbricato unità autonoma ubicato alla via Telese 133 di amorosi raggiungibile dall'omonima strada comunale e a confine con altri beni immobili (si riporta la specificazione alla relazione tecnica e alle planimetrie.
- ✓ Conformità urbanistica:piano regolatore generale PRG di Amorosi (BN) zona residenziale centro storico, Puc adottato in corso di cambiamento,recupero volume esistenti e possibilità di ristrutturare ,dichiarazione di conformità con il PRG/PGT, immobile compreso in un fabbricato di vecchio impianto, esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 anche se si tratta di un vecchio impianto .
- ✓ prezzo base del lotto 003 :euro **119.260,00 (arrotondato)** - (il prezzo base è stato calcolato sulla base della perizia tecnica e delle indicazioni dell'ordinanza del G.E. del 12.10.2021 che si allega al presente avviso come parte integrante )
- ✓ offerta minima efficace euro **89.445,00** pari al 75% del prezzo base (arrotondato all'unità per eccesso)
- ✓ offerta in aumento (in caso di gara fra gli offerenti: art. 573 cod. proc. civ.):non inferiore ad € 2.000,00
- ✓ stato di possesso: in possesso del debitore esecutato e dai suoi familiari
- ✓ Si specifica che i beni di cui al lotto 3 ,in alcuni corpi di fabbrica sono stati soggetti ad infiltrazioni di acqua , per cui in alcune parti il solaio è stato puntellato con delle travi. Il CTU su richiesta del G.E. ha elaborato una perizia integrativa che si allega al presente avviso nella quale spiega con esattezza la tipologia dello stato di fatto degli immobili di cui al lotto 3 precisando anche l'onere da sostenere per la messa in sicurezza. In sostanza le strutture principali del fabbricato sono ancora ben conservate anche se bisognevoli di interventi di ristrutturazione organiche. Si precisa al futuro acquirente che essendo prevista la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili le eventuali spese di recupero così come quantificate dal perito , saranno a carico dell'aggiudicatario. Si invita a consultare le perizie tecniche per avere notizie complete.

**Precisazioni del delegato in merito ai lotti posti in vendita:**si rende noto agli offerenti che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva e in vendita con tale avviso nei lotti 1, lotto 2 e lotto 3 sono stati soggetti a sequestro preventivo mediante atto esecutivo cautelare a favore del Demanio dello Stato, per il diritto sull'intera proprietà per un valore complessivo di euro 341.056,00, contro l'esecutato, giusta ispezione ipotecaria del 13.06.2022 e del 01/2 /11/2022 presso la conservatoria dei RR.II. di Benevento ai numeri 4572/3858. Il G.E. nell'ordinanza del 22.06.2022 agli atti della procedura, ha disposto e precisato che l'acquisto in favore dello stato ,in caso di confisca, avviene a titolo derivativo e non originario, dal che si deduce la salvezza dei diritti reali di terzi ,se acquistati in epoca anteriore al sequestro funzionale della confisca, di competenza del giudice penale all'esito dell'accertamento in merito rispetto al quale la cautela è strumentale. (cfr. Cassazione penale sez IV sentenza del 05.05.2021 n. 20125 ,ipotesi ricorrente nel caso di specie ).

Gli interessati, l'aggiudicatario e l'assegnatario con la partecipazione all'asta, hanno la piena conoscenza e accettano integralmente tutta la documentazione inserita nel fascicolo della procedura, conoscendo e accettando tutti gli atti depositati dalle parti, dal delegato alla vendita, dal custode giudiziario, dal notaio per le relazioni notarili e dal tecnico incaricato per la stima degli immobili pignorati con tutte le conseguenze che ne derivano, con espressa e formale esclusione di responsabilità del delegato alla vendita, del custode giudiziario e degli organi della procedura esecutiva.

Tutti gli atti della procedura esecutiva si intendono integralmente letti, ripetuti e trascritti nel presente avviso di vendita, invitando gli interessati, l'aggiudicatario e l'assegnatario a prendere visione di tutta la documentazione inserita nel fascicolo della procedura; ulteriori informazioni in proposito sono disponibili presso lo studio del delegato.

Si precisa ai fini fiscali che ,nel caso di cessione di immobili strumentali da parte di soggetto IVA l'operazione in oggetto è disciplinata dal combinato disposto di cui all'art 10 comma 8 ter ed art 17 del D.P.R. 26 /10/1972 n. 633. In sede di aggiudicazione definitiva sarà possibile valutare se il trasferimento sarà soggetto o esente da Iva in forza delle suddette norme.

**Custode dott. Antonio Conte via Salvato Rosa n. 19 scala b 3° piano telefono n. 3384091155 mail: studio.conte@alice.it ( al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili previo appuntamento telefonico e prenotazione sul PVP); pec: studioconte@pec.buffetti.it**

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto nonché nelle successive integrazioni, nonché nella richiamata ordinanza del G.E. del 12.10.2021 che si allega al presente avviso, nonché delle successive ordinanze ,che devono essere necessariamente consultate dall'offerente presso lo studio del delegato, e 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 condizioni urbanistiche e impiantistiche dei beni. I beni sono 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. 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 , 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 nelle perizie , non potrà dar luogo ad alcun risarcimento , indennità o riduzione di prezzo.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**  
**modalità di presentazione delle offerte**

Per partecipare alla vendita gli interessati, dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo studio del dott. Antonio Conte , sito in Benevento in via Salvator Rosa n. 19 scala b 3 piano (tel. **338/4091155** - 339/6219637), a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita, **per ciascun lotto**, offerta in bollo (**da Euro 16,00**), datata e sottoscritta, inserita in una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato il nome del delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta. All'atto del deposito sarà rilasciata ricevuta dove saranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito e l'orario di consegna della busta, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in originale in corso di validità che dovrà essere allegato in copia, nonché il giorno e l'ora del deposito della busta;

L'offerta debitamente sottoscritta deve contenere:

- ✓ l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E. della procedura);
- ✓ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita;
- ✓ i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni (se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo);
- ✓ la sottoscrizione dei genitori o del curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne;
- ✓ i dati identificativi della persona giuridica o dell'ente dotato di soggettività (ove essa stessa presenti l'offerta);
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data della vendita e gli estremi della procedura esecutiva alla quale l'offerta di riferisce nonché il lotto al quale si riferisce.
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo minimo efficace pari o superiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima presenti nella procedura e di conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili e di essere a conoscenza di ogni informazione utile inerenti le modalità e le condizioni della vendita degli immobili staggiati il termine entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ l'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;( es: acquisto della prima casa).
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.) nonché la eventuale PEC: in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;
- ✓ l'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;

**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**. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, a gara sulla base dell'offerta più alta; il rilancio minimo è stabilito nel presente avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'offerta non sarà considerata valida e non efficace se perviene oltre il termine indicato; se priva dei depositi a titolo di cauzione e di deposito in conto spese nella misura innanzi indicati; se mancante della dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e successive integrazioni, nonché di tutte le condizioni del presente avviso, e della dichiarazione di accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, se carente della documentazione richiesta, e se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo e se non 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 stabilito, 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. 590bis 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.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 ai sensi dell'art 572 cpc. 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.. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni contenute nel presente avviso.

Tutte le attività ai sensi dell'art 571 e seguenti, che dovevano essere svolte in cancelleria, sono effettuate presso il professionista delegato, dott. Antonio Conte con studio in Benevento in via Salvator Rosa n. 19 scala b 3° piano. Per contatti relativi alla presentazione delle offerte: e mail : studio.conte@alice.it- pec: studioconte@pec.buffetti.it, telefono **338\4091155**.

**All'offerta dovrà essere allegata per ogni singolo lotto :**

- ✓ una fotocopia di un documento identificativo in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con sé in originale all'udienza di vendita;
- ✓ precisa indicazione del lotto a cui la domanda si riferisce
- ✓ **assegno circolare non trasferibile** intestato a proc. esec. 83/2018 R.G.E. Trib. BN", relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara) del prezzo offerto, a titolo di cauzione sul prezzo ;
- ✓ **assegno circolare non trasferibile** intestato a "proc. esec. 83/2018 R.G.E. Trib. BN", a titolo acconto spese, pari al 20% del prezzo offerto (che sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara);
- ✓ la procura speciale (ove si partecipi a mezzo di procuratore speciale);
- ✓ (per la sola partecipazione di persone giuridiche o enti dotati di soggettività) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle imprese giuridiche), attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza, visura

camerale, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale e l'indicazione della partita IVA, ed in caso di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzata da parte dell'organo competente;

- ✓ (per la sola partecipazione di cittadino extracomunitario) il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, per la verifica della condizione di reciprocità.

#### All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario

- ✓ dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva (o nel minor termine indicato nell'offerta) sul libretto bancario fruttifero intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione (che il primo avrà preventivamente aperto) ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- ✓ l'aggiudicatario ha l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita liquidate dal Giudice dell'esecuzione.
- ✓ 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 IVA, se dovuta, 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 relativo al pagamento del saldo prezzo, 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.
- ✓ ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 sesto comma L. 47/85;
- ✓ ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al sub ingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario.

#### La vendita

- ✓ si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento: la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento
- ✓ si informa che è parte integrante di questo avviso pubblico il contenuto dell'ordinanza di delega al professionista incaricato e per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- ✓ 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;
- ✓ è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- ✓ non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo: 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- ✓ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- ✓ eventuali atti esecutivi di iscrizioni di sequestri a favore dell'Erario non saranno cancellati dal Tribunale delle esecuzioni in quanto non di sua competenza;
- ✓ il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo e la liberazione sarà effettuata a cura della procedura o in alternativa con specifica dichiarazione, di persona, dall'aggiudicatario o assegnatario;
- ✓ ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ qualora la vendita sia soggetta ad i.v.a., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ l'assoggettamento del bene a IVA o imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici finanziari, cui gli interessati dovranno rivolgersi per tutte le informazioni e chiarimenti, prima di partecipare all'asta, e senza assunzione di responsabilità in merito da parte del professionista delegato; l'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile al professionista in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento del bene, e dovrà depositare entro il termine di versamento del saldo del prezzo, o contestualmente a esso, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissioni il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario con esclusione di qualsivoglia responsabilità in merito del professionista delegato.
- ✓ L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85;
- ✓ 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 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.
- ✓ Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il debitore esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. L'aggiudicatario che, pienamente edotto di tutte le condizioni dell'avviso di vendita e delle varie relazioni di stima, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni già richiesti o da richiedere, con esonero da ogni responsabilità del delegato, del custode e della procedura riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria ed eventuali difformità urbanistiche del bene. Si evidenzia che agli effetti del D.M. 22\01\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 sulla relazione di stima dell'immobile, in ordine agli impianti, di qualunque tipo e genere, esonera e dispensa sin da ora la procedura esecutiva e gli ausiliari del Tribunale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la relativa certificazione di qualificazione energetica assumendosi direttamente tali incombenze e relativi adempimenti.
- ✓ Nel caso di creditore titolato di mutuo fondiario saranno applicate le norme relative dell'art. 41 c. 4 L. 385/93 TUB; l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota del 15% del prezzo ricavato ma in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00 a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario o non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, in tal caso provvederà il G.E. in sede di distribuzione



La partecipazione alle aste, sia per l'aggiudicatario che per l'assegnatario, presuppone formalmente la conoscenza e l'accettazione integrale di eventuali giudizi civili, penali, tributari e amministrativi, accettando espressamente tali giudizi e tutte le possibili conseguenze, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli Organi della procedura esecutiva: è infatti preciso onere a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario assumere, preventivamente alla partecipazione all'asta, formali e ufficiali informazioni presso le competenti Autorità amministrative ed Enti pubblici, circa l'esistenza di procedure di esproprio, di sequestro, di confisca e l'esistenza di giudizi pendenti dei beni immobili pignorati, accettando espressamente le conseguenze di tali procedure e giudizi, con espresso esonero di responsabilità del custode giudiziario, del delegato alla vendita e degli organi della procedura esecutiva, anche in merito a vizi, difetti, infiltrazioni e condizioni di fatiscenza e vetustà degli immobili pignorati.

#### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul portale telematico delle vendite pubbliche, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (dove sarà pubblicata anche la relazione di stima) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il presente avviso sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nei Comuni dove sono ubicati gli immobili. L'avviso di vendita sarà pubblicato sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste, sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, sui siti [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it), e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it) e con i servizi postel target e Geo localizzazione GPS aste. Gli atti potranno essere consultati presso l'ufficio del professionista delegato presso il suo studio sito in Benevento, via Salvator Rosa n. 19 scala b 3° piano (e-mail: [studio.conte@alice.it](mailto:studio.conte@alice.it), PEC: [studioconte@pec.buffetti.it](mailto:studioconte@pec.buffetti.it), telefono **338/4091155**).

Benevento 17.06.2024

**Il professionista delegato**

Dott. Antonio Conte