

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2014 R.G. es.
(alla quale sono riunite le procedure nn. 288/2014, 120/2015 e 122/2015 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 delle procedure in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott. M. Lanna, in data 06.11.2019;

- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, ing. Angelo Pompeo Zerrillo, priva di data, trasmessa in Tribunale il 10.12.2018, acquisita dalla cancelleria lo stesso giorno;
- 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. nell'ordinanza del 26.6.2024,

AVVISA

- che il giorno **07 Novembre 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:

LOTTO n. 1

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Circello (BN) alla contrada Macchia:

a) capannone, censito nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 425, cat. D/10, cons. 434 mq., rendita euro 1.170,00;

b) manufatto adibito a pollaio, censito nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 487, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq., rendita euro 49,58;

c) appezzamenti di terreno, censiti nel locale catasto terreni al foglio 39, particelle 486 (classe 2, superficie 2.873 mq. destinati a seminativo, reddito dominicale euro 8,16, reddito agrario euro 10,39), 178 (classe 2, superficie 800 mq. destinati a seminativo, reddito dominicale euro 2,27, reddito agrario euro 2,89), 70 (classe 2, superficie 4.688 mq. destinati a seminativo, reddito dominicale euro 13,32, reddito agrario euro 16,95) e 75 (classe 1, superficie 1.269 mq. destinati a uliveto, reddito dominicale euro 2,29, reddito agrario euro 2,62), della superficie catastale complessiva di 10.765 mq., di cui 9.496 mq. categ. seminativo. Detti terreni ricadono in zona E2 (seminativi e colture legnose agrarie) del vigente P.R.G.. Essi non presentano colture rilevanti, ad eccezione di 60 alberi di olive piantati sulla particella 75; nonché quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Circello (BN) alla contrada Macchia, per i quali era costituito usufrutto in favore di persona deceduta nelle more della procedura:

d) fabbricato, censito nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 349, sub 5, cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 162 mq, di cui 9 mq. scoperti, rendita euro 526,79;

e) area circostante il fabbricato che precede, censita nel locale catasto terreni al foglio 39, particella 348, della superficie complessive di 632 mq., di cui 256 mq. classe 1, destinati ad uliveto, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,53 e 376 mq. classe 2, destinati a seminativo, reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario euro 1,36: trattasi di area pertinenziale, parzialmente pavimentata e, in altra parte, occupata da opere di recinzione permanenti;

f) unità, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 349, sub 4, cat. C/2, classe 1, cons. 129 mq., sup. cat. 171 mq, rendita euro 146,57;

g) unità in corso di costruzione, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 349, sub 6, cat. F/3;

h) area antistante il capannone che precede (con tettoie), censita nel locale catasto terreni al foglio 39, particella 429, classe 2, superficie 382 mq. destinati a seminativo, reddito dominicale euro 1,09, reddito agrario euro 1,38;

i) tettoia, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 430, cat. D/10, superficie coperta 30 mq., rendita euro 30,00;

l) appezzamento di terreno, censito nel locale catasto terreni al foglio 39, particella 179 (classe 2, superficie 1.135 mq. destinati a seminativo, reddito dominicale euro 3,22, reddito agrario euro 4,10). Detto terreno ricade in zona E2 (seminativo e colture legnose agrarie) del vigente P.R.G., non presenta colture rilevanti.

Gli immobili di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), che precedono hanno accesso alla via pubblica tramite una strada privata insistente su particelle di proprietà di terzi, non oggetto delle procedure esecutive *de quibus*; l'esperto ha quantificato in euro 928,00 l'indennità dovuta dall'aggiudicatario per l'utilizzo di detta strada.

Il fabbricato censito come particella 349 si articola su tre livelli non collegati fra di loro: un piano seminterrato, destinato a deposito (sub 4); un piano rialzato, adibito ad abitazione (sub 5); un piano primo o sottotetto incompleto e allo stato non accessibile (sub 6). Con riferimento al cespite censito al foglio 39, particella 349, sub 5, l'esperto ha redatto attestato di prestazione energetica, dal quale risulta che la classe energetica è "G".

Gli immobili di cui alle lettere a), b), c) – quest'ultimo in parte –, h), i), che precedono costituiscono un complesso destinato allo svezzamento di suini.

Tutte le unità innanzi indicate, censite nel catasto fabbricati, mancano delle certificazioni di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22.01.2008.

I costi dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, da allegare al decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

In riferimento al disposto della L. n. 47/'85 e successive modifiche e integrazioni, dalla relazione di stima in atti, cui in ogni caso si rinvia, si evince che sussistono difformità per modifiche non autorizzate e abusi per totale mancanza del titolo abilitativo e del provvedimento autorizzatorio del Genio Civile. L'esperto ha dichiarato sanabili detti abusi (quantificando gli oneri tutti a sostenersi, a carico e cura dell'aggiudicatario, in complessivi euro 26.500,00, oltre spese allo stato non stimabili), ad eccezione delle tettoie ivi indicate. Mancano valide certificazioni di agibilità, che andranno acquisite a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti i beni che precedono, ricompresi nel lotto, ad eccezione di quello censito nel locale catasto fabbricati al foglio 39, particella 430, sono stati concessi in locazione da parte eseguita a terzi con contratto del 07.01.2014, ritualmente registrato e trascritto, della durata di anni venti dalla stipula, opponibile alle procedure *de quibus razione temporis*; con sentenza n. 482 del 02.03.2020, allo stato non definitiva, è stata accolta la domanda ex art. 2901 c.c. proposta dal creditore precedente.

I beni posti in vendita nel lotto sono stati stimati dal predetto esperto complessivamente in euro 276.910,00. Va precisato che nella perizia di stima si legge di decurtazioni di valore operate dall'esperto a causa della costituzione, su alcuni cespiti, di un diritto di usufrutto, che, però, nelle more, si è estinto per decesso dell'usufruttuario, con conseguente consolidamento nella posizione di piena proprietà del nudo proprietario, sicché, venendo posti in vendita i beni per la piena proprietà, il loro valore è stato calcolato nel presente bando senza considerare le suddette decurtazioni.

LOTTO n. 2

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Circello (BN) alla contrada Macchia: **m)** n. 2 capannoni, censiti nel locale catasto fabbricati al foglio 45, particella 142, cat. D/10, cons. mq. 1.251, rendita euro 3.132,00, con area pertinenziale, censita nel locale catasto terreni al foglio 45, particella 142, ente urbano;

n) appezzamenti di terreno, censiti nel locale catasto terreni al foglio 45, particelle 141 (classe 3, superficie 840 mq., destinati a seminativo, reddito dominicale euro 1,52, reddito agrario euro 2,82) e 291 (classe 2, superficie 9.606 mq., destinati a seminativo, reddito dominicale euro 27,29, reddito agrario euro 34,73). Detti terreni ricadono in zona E2 (seminativi e colture legnose agrarie) del vigente P.R.G.

Trattasi di complesso, costituito da capannoni per l'allevamento di suini e pertinenze. Le unità innanzi indicate, censite nel catasto fabbricati, mancano delle certificazioni di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22.01.2008.

In riferimento al disposto della L. n. 47/'85 e successive modifiche e integrazioni, dalla relazione di stima in atti, cui in ogni caso si rinvia, si evince che sussistono difformità per modifiche non autorizzate e abusi per totale mancanza del provvedimento autorizzatorio del Genio Civile. L'esperto ha dichiarato sanabili detti abusi (quantificando gli oneri tutti a sostenersi, a carico e cura dell'aggiudicatario, in complessivi euro 11.500,00, oltre spese allo stato non stimabili), ad eccezione delle tettoie insistenti sulla particella 142. Mancano valide certificazioni di agibilità, che andranno acquisite a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti i beni che precedono, ricompresi nel lotto sono stati concessi in locazione da parte eseguita a terzi con contratto del 07.01.2014, ritualmente registrato e trascritto, della durata di anni venti dalla stipula, opponibile alle procedure *de quibus razione temporis*; con sentenza n. 482 del 02.03.2020, allo stato non definitiva, è stata accolta la domanda ex art. 2901 c.c. proposta dal creditore precedente.

I costi dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, da allegare al decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni posti in vendita nel lotto sono stati stimati dal predetto esperto complessivamente in euro 322.990,00, di cui euro 309.790,00 riferiti ai cespiti di cui alla lettera m) che precede, ed euro 13.200,00 riferiti agli appezzamenti di terreno specificati alla lettera n) che precede.

LOTTO n. 3

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà del seguente immobile, sito in Colle Sannita (BN) alla via del Gesù: **o)** unità abitativa in corso di costruzione, censita nel locale catasto fabbricati al foglio 32, particella 1628, sub 2, cat. F/3.

Il bene staggito è parte di un più ampio fabbricato; esso si compone di 8 vani allo stato rustico, distribuiti su due livelli, per complessivi 115 mq. Mancano impianti e finiture.

Il cespite che precede è stato concesso in locazione da parte eseguita a terzi con contratto del 07.01.2014, ritualmente registrato e trascritto, della durata di anni venti dalla stipula, opponibile alle procedure *de quibus razione temporis*; con sentenza n. 482 del 02.03.2020, allo stato non definitiva, è stata accolta la domanda ex art. 2901 c.c. proposta dal creditore precedente.

Il bene posto in vendita è stato stimato dal predetto esperto (e incluso nella sua relazione nel lotto definito come n. 5) in

euro 57.150,00.

LOTTO n. 4

Quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili:

p) appezzamento di terreno, sito in Colle Sannita (BN) alla contrada Zepponi, censito nel locale catasto terreni al foglio 43, particella 324, classe 3, superficie 570 mq. destinati a bosco ceduo, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,09. Detto terreno è situato in una zona impraticabile e potrebbe essere intercluso, con conseguente onere, in tale ultimo caso, per l'aggiudicatario di corrispondere al proprietario del fondo servente una indennità quantificata dall'esperto in euro 114,00;

q) appezzamento di terreno, sito in Colle Sannita (BN) alla contrada Montefreddo, censito nel locale catasto terreni al foglio 29, particella 206, classe 2, superficie 680 mq. destinati a vigneto, reddito dominicale euro 2,63, reddito agrario euro 3,34. Detto terreno è situato in una zona impraticabile e potrebbe essere intercluso, con conseguente onere, in tale ultimo caso, per l'aggiudicatario di corrispondere al proprietario del fondo servente una indennità quantificata dall'esperto in euro 300,00;

nonché quota intera (mille/millesimi) della piena proprietà dei seguenti immobili, per i quali era costituito usufrutto in favore di persona deceduta nelle more della procedura:

r) appezzamenti di terreno, siti in Colle Sannita (BN) alla contrada Zepponi, censiti nel locale catasto terreni al foglio 43, particella 41 (classe 2, superficie 760 mq. destinati a bosco ceduo, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario euro 0,16) e 42 (classe 2, superficie 290 mq. destinati a bosco ceduo, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,06). Detti terreni sono situati in una zona impraticabile e potrebbero essere interclusi, con conseguente onere, in tale ultimo caso, per l'aggiudicatario di corrispondere al proprietario del fondo servente una indennità quantificata dall'esperto in euro 200,00.

Detti terreni ricadono in zona E (agricola) del vigente P.R.G. e sono stati concessi in locazione da parte eseguita a terzi con contratto del 07.01.2014, ritualmente registrato e trascritto, della durata di anni venti dalla stipula, opponibile alle procedure *de quibus razione temporis*; con sentenza n. 482 del 02.03.2020, allo stato non definitiva, è stata accolta la domanda ex art. 2901 c.c. proposta dal creditore procedente.

I costi dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, da allegare al decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni posti in vendita nel lotto sono stati stimati dal predetto esperto (e inclusi nella sua relazione nel lotto definito come n. 6) complessivamente in euro 3.660,00. Va precisato che nella perizia di stima si legge di decurtazioni di valore operate dall'esperto a causa della costituzione, su alcuni cespiti, di un diritto di usufrutto, che, però, nelle more, si è estinto per decesso dell'usufruttuario, con conseguente consolidamento nella posizione di piena proprietà del nudo proprietario, sicché, venendo posti in vendita i beni per la piena proprietà, il loro valore è stato calcolato nel presente bando senza considerare le suddette decurtazioni.

I predetti immobili – divisi in 4 lotti –, meglio descritti nella relazione di stima, innanzi menzionata, 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.

Se gli immobili saranno ancora occupati da parte debitrice o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dei cespiti sarà effettuata a cura del custode giudiziario ex art. 560 c.p.c.

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 1: il prezzo base d'asta è di **euro 116.860,00 (centosedicimilaottocentosessanta/00)**, **oltre imposte come per legge**. **L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 87.645,00 (ottantasettemilaseicentoquarantacinque/00), inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.**

Lotto 2: il prezzo base d'asta è di **euro 136.265,00 (centotrentaseimiladuecentosessantacinque/00)**, **oltre imposte come per legge**. **L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 102.198,75 (centoduemilacentonovantotto/75),**

inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Lotto 3: il prezzo base d'asta è di euro 24.110,00 (ventiquattromilacentodieci/00), oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 18.082,50 (diciottomilaottantadue/50) inferiore di un quarto rispetto al suddetto prezzo base d'asta.

Lotto 4: il prezzo base d'asta è di euro 1.561,00 (millecinquecentosessantuno/00), oltre imposte come per legge. L'ammontare della cd. offerta minima è di euro 1.170,75 (millecentosettanta/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, **a formularsi separatamente per ciascun lotto**, 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 06 Novembre 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 i numeri delle procedure cui si riferisce; 4) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta; 5) l'indicazione, per ciascun lotto, 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 con riferimento a ciascun lotto, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari -quanto al lotto 1- ad euro 87.645,00 (ottantasettemilaseicentoquarantacinque/00), -quanto al lotto 2- ad euro 102.198,75 (centoduemilacentonovantotto/75), - quanto al lotto 3- ad euro 18.082,50 (diciottomilaottantadue/50) e -quanto al lotto 4- ad euro 1.170,75 (millecentosettanta/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 e di 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. 83/2014 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. 83/2014 Tribunale di Benevento**", di importo pari al 20 (venti) 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 -quanto al lotto 1- di euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00), -quanto al lotto 2- di euro 4.000,00 (quattromila/00), -quanto al lotto 3- di euro 700,00 (settecento/00) e- quanto al lotto 4- di euro 45,00 (quarantacinque/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 non preferisca 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;
- 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 Circello (BN) e Colle Sannita (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, 26 Giugno 2024.

Il Professionista delegato
avv. Leopoldo Papa