



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 198/2019 R.G.E.

Il sottoscritto **Angelo Lanni, dottore commercialista, con studio professionale in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A**, in qualità di professionista delegato, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **Dott. Rosario Molino**, ex art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/10/2024 alle ore 16:30 col prosieguo, presso lo Studio professionale, sito in Montesarchio (BN), alla Via San Martino, n. 177/A**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **QUINTA VENDITA senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.), di **UN LOTTO** di un bene immobile come di seguito sommariamente descritto, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata (*giusta ordinanza del 22.06.2023 e del 08.04.2024*). Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **29/10/2024, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio professionale.

LOTTO UNO

- ✓ **Immobile catastalmente intestato ai soli debitori eseguiti (piena proprietà dei debitori), situato alla via Pigna, 10 - Limatola (BN).**

Immobile avente la seguente identificazione catastale:

Identificativo corpo A: foglio 12, particella 45, subalterno 4, indirizzo Via Pigna, 32, piano Terra e Primo, comune Limatola, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80.

Identificativo corpo B: foglio 12, particella 795, indirizzo Via Pigna, snc, piano Terra, Primo e Secondo, comune Limatola, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 6,51.

Identificativo corpo C: foglio 12, particella 796, indirizzo Via Pigna, 30, piano Terra, Primo e Secondo, comune Limatola, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 210,71.

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'intera unità abitativa è costituita dalle predette particelle catastali.

Piano terra:

il piano terra è composto da ingresso, cucina e deposito. I pavimenti di ingresso e cucina sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. I locali adibiti a deposito sono privi di pavimentazione e massetto di sottofondo, intonaco e tinteggiatura; la porta di accesso dall'ingresso è in alluminio mentre la porta di accesso dalla strada è in ferro. L'altezza netta interna è di cm 270.

Piano primo:

il piano primo è composto da ingresso, cucina con piccolo balcone, due camere da letto ed un bagno. I pavimenti di ingresso e cucina sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. L'altezza netta interna è di cm 300.

Piano secondo:

il piano secondo è attualmente adibito a deposito e non risulta ancora ultimato, mancano i pavimenti e relativo massetto di sottofondo, gli infissi interni ed esterni, intonaco e tinteggiatura. La scala che collega il piano primo al piano secondo non risulta pavimentata e le pareti sono solo intonacate. L'altezza netta

interna va da un minimo di cm 200 ad un massimo di cm 280 circa.

Per quanto concerne le facciate esterne, solo la parte di fabbricato corrispondente alla p.lla 45 sub 4 risulta intonacata e tinteggiata, mentre la parte delle facciate corrispondenti alle p.lle 795 e 796 non sono intonacate. Gli impianti presenti (idrico, elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. La porzione di fabbricato oggi identificata con le p.lle 795 e 796 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 35 prot. 3286 del 22/04/1998.

La porzione di fabbricato non oggetto di ristrutturazione, p.lla 45 sub 4, è stata realizzata con struttura portante costituita da muratura e malta non cementizia, il solaio tra piano terra e piano primo è realizzato con volta a botte mentre la copertura è ad una falda inclinata con sovrastante manto di tegole. La porzione di fabbricato identificata con le p.lle 795 e 796, oggetto di lavori di ristrutturazione, ha una struttura portante con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solaio di copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di tegole.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

In particolare si riscontrano lievi fessurazioni del pavimento della scala che collega il piano terra al piano primo. Sulla facciata esterna corrispondente con alla p.lla 45 sub 4 sono presenti distacchi degli intonaci e della tinteggiatura, nonché macchie di umidità.

Conformità catastale: dall'analisi effettuata dal perito estimatore della documentazione catastale reperita presso gli Enti competenti, l'unità oggetto della procedura risulta non conforme.

Conformità urbanistica: dall'analisi effettuata dal perito estimatore della documentazione catastale reperita presso gli Enti competenti, l'unità oggetto della procedura risulta non conforme.

Conformità edilizia: dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Limatola (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967. La porzione di fabbricato oggi identificata con le p.lle 795 e 795 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 35 prot. 3286 del 22/04/1998 ed il progetto è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento e registrato con n. 4547 del 24/07/1998 e successivo deposito in variante n. 4547 del 15/03/2000.

L'immobile di cui al LOTTO UNO è occupato dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

Ad ogni buon fine, per eventuali ed ulteriori informazioni maggiormente dettagliate, si rimanda alla perizia estimativa redatta dal perito estimatore.

	<u>LOTTO UNO</u>	
Prezzo base – 5 ^ vendita senza incanto	Euro	47.485,41
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	35.614,06 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

L'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui richiamato, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati, dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso lo studio professionale del **Dott. Angelo Lanni, sito in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, offerta in bollo da € 16,00 **in busta chiusa**, datata e sottoscritta, contenente quanto di seguito elencato:

- a) l'indicazione del Tribunale e dell'identificativo del Registro Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- f) l'indicazione del termine, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Benevento (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegno **bancario circolare non trasferibile** intestato a "PROC. ESEC. N. 198 2019 DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 3) assegno **bancario circolare non trasferibile** intestato a "PROC. ESEC. N. 198 2019 DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO" per un importo pari (o superiore) al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 5) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea).

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti, ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente, riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.). Nel caso di partecipazione di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'ammontare minimo del rilancio, in caso di gara tra gli offerenti, non deve essere superiore al 4%

del prezzo a base d'asta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta. **L'offerta è per Legge irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.**

Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dell'ufficio, 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, anorma degli articoli 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga non vi sia ragionevole possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Ai sensi dell'art.573 c.p.c., **in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. **In assenza di adesione alla gara** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art.573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di imposte di registro,

ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), **poste a suo carico dal G.E.**, dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 co. 6 della Legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa che: agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre:

- ✓ la certificazione alla regola d'arte e/o la dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrici, termici e idraulici;
- ✓ l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura);

manifestando esplicitamente di voler assumere direttamente tali incombenze. Tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di Legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. Tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio professionale del **Dott. Angelo Lanni, sito in Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A.**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sui siti web www.asteannunci.it, unitamente ai siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà affisso per tre giorni all'Albo del Tribunale di Benevento e pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiati.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in **Montesarchio (BN) alla Via San Martino n. 177/A**, sotto la propria responsabilità.

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

Per info: cell: +39 329.3082036 - tel.: 0824.894377 – email: angelolanni@consulenzaglobale.net – pec: angelolanni@pec.it.

Tutti gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto, essendo anche incaricato alla custodia del compendio pignorato, per concordare le operazioni di visita del lotto oggetto di vendita, inoltrando apposita richiesta anche per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

Montesarchio (BN), li 17/07/2024

*Il Professionista delegato
Dott. Angelo Lanni*