

TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI - AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.209/2006 R.G.E.

Il professionista delegato **dott. Nicola de Lucia**, commercialista, con studio in S. Maria Capua Vetere al Corso Aldo Moro, 168,

- vista la delega del G.E.;
- preso atto delle istruzioni generali impartite dai giudici dell'esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. n.83/2015, convertito in legge n.132/ 2015
- letti gli atti del processo esecutivo n° **209/2006**,
- letta l'istanza di vendita, tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 571, 576 e segg. del C.P.C. e la Legge 302/98, nonché le modifiche apportate dalla L.132/2015 di conversione del D.L. 83/2015

AVVISA

che il giorno **4 febbraio 2025**, alle **ore 10:00**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dinanzi a sé, presso il suo studio, in S. Maria Capua Vetere al Corso Aldo Moro, 168, degli immobili ed al prezzo di seguito descritti, sottoposti ad esecuzione:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

le offerte di acquisto dovranno essere depositate **presso lo studio del professionista delegato, sito in S. Maria Capua Vetere al Corso Aldo Moro, 168**, entro le **ore 12:00** del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo, il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata 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 previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO – indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Benevento con indicazione del numero della procedura ("Tribunale di Benevento - procedura esecutiva n° 209/2006 R.G.E. ")** per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ed un altro **assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Benevento con indicazione del numero della procedura ("Tribunale di Benevento - procedura esecutiva n° 209/2006 R.G.E. ")** per un importo pari al **15% (quindici per cento)** del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara da parte dell'offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data indicate per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA si procederà:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- a) in primo luogo a gara ex art.573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, rilancio che non potrà essere inferiore al **2%** del prezzo base d'asta, e salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a depositare entro il termine indicato nell'offerta ovvero – in mancanza – **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**:

il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

La vendita si terrà innanzi al professionista delegato presso lo studio sopra citato e le buste saranno aperte al momento della vendita con esame delle offerte in esse contenute, onde verificarne la regolarità.

PRECISAZIONI

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 del professionista delegato e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo

immobile oggetto di vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, e successive modifiche il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/ 1993, dedotta una percentuale non inferiore al 15% per le spese in prededuzione.

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima pertanto l'aggiudicatario dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che l'APE, assumendo direttamente le incombenze. Tale dichiarazione sarà allegata al decreto di trasferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 0823898196/3392162948).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e ss. C.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria oppure davanti al Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito **in S. Maria Capua Vetere, Corso Aldo Moro, 168**. Presso il medesimo studio potranno essere richieste da ogni interessato tutte le informazioni necessarie ed oggetto di interesse, anche relative alle generalità del debitore.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario l'Avv. Raffaele Delli Veneri**, con studio in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n.44, al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (cell. 329.7877371) inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. Inserimento dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Inserimento unitamente a copia dell'ordinanza e della perizia di stima sul sito www.asteanunci.it
3. Affissione di n° 10 manifesti murali nel Comune di Paupisi (BN);
4. Pubblicazione dell'avviso sul sito commerciale www.immobiliare.it;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Terreno sito in **PAUPISI (BN)** alla **contrada Corte, via Organo**, ricadente in Zona En - Zona agricola e campi coltura, esteso complessivamente are 61.37, sul quale insistono i seguenti manufatti non accatastati:

- **due serre affiancate**, poggianti su plinti di fondazione in c.a., con struttura portante in profilati di acciaio e pannelli di vetro, per complessivi mq. 2.649;
- **fabbricato rurale**, con struttura in ferro ed elementi prefabbricati, comprendente un locale ad uso ufficio (di mq. 86), un locale adibito a centrale termica e di irrigazione (di circa mq. 90) ed una tettoia, al di sotto della quale è installata una cella frigorifero collegata al fabbricato;
- **bacino idrico** (di mq. 865), ricadente in parte su proprietà aliena. Resta ad esclusivo carico dell'aggiudicatario il reinterro della parte di bacino ricadente su terreno non oggetto di vendita.

Il tutto riportato in **C.T.** sotto il **foglio 5 particella 211** (seminativo, classe 2, are 15.90) e **particella 475** (seminativo arborato, classe 1, are 45.47). Il terreno in oggetto risulta catastalmente **gravato di livello** a favore di ***. Tutti i manufatti suddescritti sono stati realizzati in virtù di Concessione Edilizia n.2/90 (Prot. n.56) e Concessione in Variante n.630/91. Risulta rilasciata Autorizzazione di agibilità in data 3 marzo 1993 (Prot. n.563). Manca attestato di certificazione energetica o prestazione energetica. Gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata.

Si precisa che gli eventi alluvionali dell'ottobre 2015 hanno danneggiato alcuni pannelli di vetro che compongono il sistema di chiusura laterale delle serre, causato lievi dissesti ai plinti di fondazione delle stesse e ricoperto di fango e detriti il bacino idrico.

Prezzo base	Euro 93.961,13
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro 70.470,85 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 3.000,00
Cauzione (importo minimo)	10% DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	15% DEL PREZZO OFFERTO

Il Professionista delegato
Dott. Nicola de Lucia