



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RG.ES.I. N. 258/2017 - G.E. DOTT.SSA ANTONIETTA CUBELLI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

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

Il sottoscritto Avv. Andrea Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, ex art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

**RENDE NOTO**

che il giorno **05.03.2025, alle ore 16:00**, presso lo Studio Legale Pastore, sito in Via Filippo Maria Guidi n. 30 - Benevento, si svolgerà, in settima asta, con riduzione del prezzo base del 15% rispetto al precedente tentativo (giusta ordinanza resa dal G.E. il 06.11.2024), la vendita senza incanto, in tre lotti, dei beni immobili come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **04.03.2025, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio;

**LOTTO UNO**

**Intera proprietà di unità immobiliare residenziale di tipo popolare, sita nel Comune di Paduli (Bn)**, in Traversa I<sup>a</sup> Via Rotabile, n. 1 (**in perizia Via Gaetano Longo**), in zona semicentrale-residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, immediatamente a ridosso del centro del paese. L'appartamento è collocato al piano primo di uno stabile multipiano, circondato da una corte di pertinenza su tutti i lati e servito da un vano scala che ne collega tutti i piani; ha affacci su tutti i fronti prospettanti verso l'esterno ed è composto da sette vani e mezzo, cinque camere più accessori, che si presentano suddivisi in due settori collocati a nord e a sud dell'ingresso. Quest'ultimo immette all'interno di una superficie connettiva che disimpegna tutti i vani della casa. La zona notte è collocata a sud e la zona giorno a nord. Nella zona giorno vi è un grande soggiorno collegato tramite un disimpegno alla sala da pranzo e alla cucina, mentre nella zona notte trovano collocazione due camere da letto, una camera adibita a studio e due servizi igienici di cui uno di grandi dimensioni. Gli ambienti della zona giorno prospettano a nord e a est e alcuni di essi (cucina e pranzo) affacciano su di un balcone che si sviluppa per quota parte del fronte nord e per quota parte del fronte est. Gli ambienti della zona notte prospettano a sud, a est e a ovest. Alcuni di essi affacciano su un balcone che si sviluppa per l'intero fronte sud, per quota parte del fronte ovest e per una piccola quota parte del fronte est.

**Stato conservativo generale dell'immobile:** buono.

**Superficie totale:** circa mq. 174,00, escluse aree scoperte: mq. 165,00.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 29, p.la. 482, sub 4, cat. A/4, cl. 5, cons. 7,5 vani, rendita euro 522,91.

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dai debitori.

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia prot. n. 1626 del 18.06.1984 e successiva concessione edilizia in variante prot. n. 1943 del 01.06.1989. Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale in forza della delibera di Consiglio Provinciale n. 150 del 03.12.2003. Dichiarazione di abitabilità/agibilità: dalla perizia di stima nulla si evince circa la dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistica edilizia e catastale:** sì.

**Confini:** l'immobile confina su tutti i lati esterni con la corte pertinenziale e per i rimanenti lati interni con il vano scala, censito in Catasto con il mappale 482, sub 1.

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e 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.**

**Determinazione dei prezzi di stima:** il C.T.U. ha considerato il criterio di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 37.889,34;**

**OFFERTA MINIMA: euro 28.417,00 (pari al 75% del prezzo base);**

**DEPOSITO CAUZIONE 10% del prezzo offerto; DEPOSITO SPESE 20% del prezzo offerto;**

**IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EX ART. 573 C.P.C. RILANCI MIN. EURO 1.000,00.**

**LOTTO DUE**

**Intera proprietà di unità immobiliare commerciale sita nel Comune di Paduli (Bn)**, in Traversa I<sup>a</sup> Via Rotabile, n. 1 (**in perizia Via Gaetano Longo**), in zona semicentrale-residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, immediatamente a ridosso del centro del paese. L'immobile è collocato al piano terra di uno stabile multipiano ed è circondato dalla corte di pertinenza dello stabile sui lati nord, est e ovest; confina a sud per quota parte con l'unità immobiliare residenziale collocata al piano terra e per la rimanente quota parte con il vano scala che collega tutti i piani del predetto stabile. L'unità immobiliare ha una conformazione planimetrica composita rettangolare; ha affacci sul fronte est e

nord, sviluppa una superficie di circa 70 mq. ed è composta da ampio ingresso e da una superficie di grandi dimensioni con annessi servizio igienico e ripostiglio. Tutti i vani prospettano sulla corte comune. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un piccolo porticato che consente l'arretramento della parete su cui insiste l'ingresso. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone blindato di grandi dimensioni con sopraelevazione che prospetta direttamente sulla superficie porticata; i serramenti esterni presentano telaio in PVC e vetrocamera; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in plastica. Le porte sono in legno tamburato e la pavimentazione è in gress per l'intera superficie.

**Stato conservativo generale dell'immobile:** buono.

**Superficie totale:** circa mq. 65,00.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 29, p.la. 482, sub 7 (ex sub 3), cat. C/1, cl. 6, rendita euro 1.246,26.

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dai debitori.

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia, prot. n. 1626 del 18.06.1984, e successiva concessione edilizia in variante, prot. n. 1943 del 01.06.1989. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, giusta D.I.A. prot. n. 1794 del 02.03.2006. Dichiarazione di abitabilità/agibilità: dalla perizia di stima nulla si evince circa la dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

**Strumento urbanistico approvato:** Piano Regolatore Generale in forza della delibera di Consiglio Provinciale n. 150 del 03.12.2003.

**Conformità urbanistica edilizia e catastale:** si.

**Confini:** l'unità immobiliare confina con tutti i lati esterni (nord, est e ovest) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno (sud) con il vano scala e con l'unità immobiliare residenziale censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482, sub 1 e 482 sub 3.

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e 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 47/1985.**

**Determinazione dei prezzi di stima:** il C.T.U. ha considerato il criterio di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 18.975,00;**

**OFFERTA MINIMA: euro 14.231,25 (pari al 75% del prezzo base);**

**DEPOSITO CAUZIONE 10% del prezzo offerto; DEPOSITO SPESE 20% del prezzo offerto;**

**IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EX ART. 573 C.P.C. RILANCI MIN. EURO 700,00.**

### LOTTO TRE

**Intera proprietà di unità immobiliare residenziale con pertinenziali locali deposito e garage, sita nel Comune di Paduli (Bn), in Traversa I<sup>a</sup> Via Rotabile, n. 1 (in perizia Via Gaetano Longo), in zona semicentrale-residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni, immediatamente a ridosso del centro del paese.**

**Corpo A - Appartamento:** l'appartamento è collocato al piano terra di uno stabile multipiano; esso confina a sud, a est e a ovest con la corte di pertinenza; sul lato nord confina per quota parte con l'unità immobiliare a destinazione commerciale e per la rimanente quota parte con il vano scala che collega tutti i piani dello stabile. Ha affacci sul fronte sud, est e ovest. L'appartamento è composto da quattro camere più accessori; l'ingresso immette all'interno della superficie connettiva che disimpegna tutti i vani della casa: una cucina-pranzo, due camere da letto e due servizi igienici. Tutti i vani, ad eccezione dei due servizi igienici, prospettano su un balcone che si sviluppa per quota parte del prospetto ovest, per l'intero prospetto sud e per una piccola parte del prospetto est. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone caposcala in legno e da serramenti con telaio in legno tamburato. La pavimentazione è in gress in tutti i vani.

**Stato conservativo generale dell'immobile:** buono.

**Superficie totale: mq. 95,00;** escluse aree scoperte mq. 89,00.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 29, p.la. 482, sub 2, cat. A/4, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita euro 313,75.

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dai debitori.

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia prot. n. 1626 del 18.06.1984 e successiva concessione edilizia in variante prot. n. 1943 del 01.06.1989. Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale in forza della delibera di Consiglio Provinciale n. 150 del 03.12.2003. Dichiarazione di abitabilità/agibilità: dalla perizia di stima nulla si evince circa la dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistica edilizia e catastale:** si.

**Confini:** l'unità immobiliare confina su tutti i lati esterni (sud, est e ovest) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno (nord) con il vano scala e con l'unità immobiliare commerciale censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482, sub 1 e 482, sub 7 (ex sub 3).

**Corpo B - Unità deposito:** l'unità immobiliare adibita a deposito è collocata al piano seminterrato dello stabile e ne occupa la parte nord. Essa confina a nord con il terrapieno occupato al piano terra dalla quota parte della corte di pertinenza che prospetta sulla viabilità comunale; a est e a ovest confina con la corte di pertinenza dello stabile e a sud con il vano scala comune e l'unità immobiliare adibita a garage e censiti in Catasto rispettivamente con mappali 482, sub 1 e 482, sub 8 (ex sub 5). L'unità immobiliare risulta composta da tre vani adibiti a deposito, un disimpegno e un servizio igienico con antibagno. Gli infissi esterni sono costituiti da una porta caposcala tamburata laminata e da serramenti con telaio in alluminio e vetro singolo, privi di oscuramento e con apertura a vasistas. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione risulta realizzata in maniera uniforme per l'intera superficie del piano con marmette ma nella parte in questione l'originaria pavimentazione è stata coperta con uno strato laminato finto parquet. **Stato conservativo generale dell'immobile:** sufficiente.

**Superficie totale:** circa mq. 85,00.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 29, p.la. 482, sub 9 (ex sub 5), cat. C/2, cl. 1, rendita euro 173,63.

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dai debitori e dai loro familiari.

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia prot. n. 1626 del 18.06.1984 e successiva concessione edilizia in variante prot. n. 1943 del 01.06.1989. Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale in forza della delibera di Consiglio Provinciale n. 150 del 03.12.2003.

**Conformità urbanistica e catastale:** si.

**Difficoltà rilevate:** diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.

**Confini:** l'unità immobiliare confina su tutti i lati esterni (est e ovest) con la corte pertinenziale e con il garage censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482, sub 1 e 482, sub 8 (ex sub 5).

**Corpo C - Unità garage:** l'unità immobiliare adibita a garage è collocata al piano seminterrato dello stabile e ne occupa la parte sud. Essa confina a nord con l'unità immobiliare adibita a deposito censita al Catasto con il mappale 482, sub 9 (ex sub 5). Essa è costituita da un vano adibito a cantina, un vano adibito a deposito e un grande vano adibito a garage. Le aperture verso l'esterno sono rappresentate da una finestra, due porte basculanti e da una vetrata di grandi dimensioni che immettono all'interno del garage. Gli infissi esterni sono costituiti da una vetrata e una finestra in alluminio e vetro singolo e due porte basculanti. Le porte interne sono in legno tamburato e porte laminare tamburate. La pavimentazione risulta realizzata in maniera uniforme con marmette. **Stato conservativo generale dell'immobile:** sufficiente.

**Superficie catastale totale:** circa mq. 70,23.

**Identificazione catastale:** C.F. foglio 29, p.la. 482, sub 8 (ex sub 5), cat. C/6, cl. 1, rendita euro 166,51.

**Stato occupazionale dell'immobile:** occupato dai debitori e dai loro familiari.

**Regolarità urbanistica e amministrativa:** dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia prot. n. 1626 del 18.06.1984 e successiva concessione edilizia in variante prot. n. 1943 del 01.06.1989. Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale in forza della delibera di Consiglio Provinciale n. 150 del 03.12.2003.

**Conformità urbanistica e catastale:** si.

**Difficoltà rilevate:** diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.

**Confini:** l'unità immobiliare confina su tutti i lati esterni (est, ovest e sud) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno con il vano scala e con l'unità immobiliare adibita a deposito, censiti rispettivamente al Catasto con i mappali 482, sub 1 e 482, sub 9 (ex sub 5).

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e 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 47/1985.**

**Determinazione dei prezzi di stima:** il C.T.U. ha considerato il criterio di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 32.731,77**

**OFFERTA MINIMA: euro 24.548,83 (pari al 75% del prezzo base)**

**DEPOSITO CAUZIONE 10% del prezzo offerto; DEPOSITO SPESE 20% del prezzo offerto;**

**IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EX ART. 573 C.P.C. RILANCI MIN. EURO 1.000,00.**

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato, sito in Benevento alla Via Filippo Maria Guidi n. 30, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00), per ciascun lotto, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente, a cura del professionista delegato, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

#### **MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

**L'offerta dovrà contenere:**

- cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) 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; se l'offerente è minorenni, 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 di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del 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;

- data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto. In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- espressa dichiarazione di aver 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 oggetto dell'offerta;
- indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PROC. ES. N. 258/2017 RG.ES.I. TRIB. BN."**, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PROC. ES. N. 258/2017 RG.ES.I. TRIB. BN."**, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito spese;
- 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 dell'Unione Europea).

**Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara.** L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di procura notarile. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa 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 che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, 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, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. 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. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Nella vendita non saranno 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. 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., 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. e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**L'offerta non sarà considerata efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

**L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:**

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale). Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per 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 mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario precedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D.Lgs. n. 385/1993) quella parte di 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., 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, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che, in

difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I, ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II. 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 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, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, eseguito 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 imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E., dovrà versare il relativo conguaglio. Tutte le somme che dovessero residuare dal deposito spese, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E., saranno restituite all'aggiudicatario.

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissione, il decreto di trasferimento sarà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

#### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, 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: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **Si informa l'aggiudicatario dei beni sulle seguenti condizioni:**

che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato), potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità;

che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, co. 59, L. n. 662 del 23.12.1996, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene; che agli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche e a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), insieme alla perizia di stima e a copia dell'ordinanza di delega, nonché mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune dove è ubicato l'immobile. L'avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato, a cura del professionista delegato, sui siti internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE e, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste ([www.casa.it](http://www.casa.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.subito.it](http://www.subito.it); [www.idealista.com](http://www.idealista.com); [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it); [www.ebayannunci.it](http://www.ebayannunci.it); [www.secondamano.it](http://www.secondamano.it)). **La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.** Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio. Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** il medesimo professionista delegato alla vendita, Avv. Andrea Pastore, con studio in Via Filippo Maria Guidi n. 30, 82100 - Benevento (tel. e fax 0824.316261; [andrepastore@live.it](mailto:andrepastore@live.it); [avvandreapastore@pec.it](mailto:avvandreapastore@pec.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili.

Se all'esito della vendita gli immobili saranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge. Per info tel. 0824.316261.

Benevento, 11.12.2024

Il professionista delegato  
Avv. Andrea Pastore