TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Il giudice dell'esecuzione, avv. Gaetano D'Orsi ,
riesaminati gli atti ed in particolare letta la L 132/2015, pacificamente applicabile alle procedure già pendenti; demanda al professionista delegato di provvedere alle attività di seguito indicate se non già provveduto alle stesse:
sulla scorta della documentazione in atti, al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudi-ce nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche *ex* art. 498 cod. proc. civ. a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;

al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;

al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro di-ritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sul-la base della documentazione ipo-catastale e della certificazione sostitutiva notarile depo-sitata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudi-ce ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso, ad acquisi-re agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 codice civile. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa , in virtù di atto opponibile ai credi-tori, o la documentazione risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pigno-rati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giu-dice, trasmettendogli gli atti senza indugio;

alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giu-dice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, con la precisazione che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e (sul punto Cass. 9908/1998) si forma a se-guito di una vendita trasparente (sul punto Cass. 18451/2015) basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò e' garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.
a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale avviso dovrà contenere:

la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili so-no posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od in-tegrazione, anche allo stesso esperto già nominato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ov-vero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorren-done i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;

l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., del nome e del recapito del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche rela-tive alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode e che quest'ultimo provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visita-re gli immobili staggiti;

-l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c.;

la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devo-no essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal can-celliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità.

il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito;

il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;
il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

l'indicazione della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato) e del deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto);

l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la da-ta 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 sulla busta;

l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);

la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 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 pro-durre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla si-curezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non ac-quisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incom-benze;

a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte (avendo cura di depositare copia in Cancelleria per i successivi adempimenti di cui all'art. 490 cod. proc. civ.):

nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazlo-ne di stima;

ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);

ove il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it e-bay annunci - sec-ondamano.it;

mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul si-to internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE;
Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul quindicinale "Rivi-sta delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, ed una missiva contenente l'avviso di vendita,, attraverso il servizio Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.
Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il

loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.
a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;

a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del co-dice e 176 e 177 disp. att. codice di rito;

a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.;

ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;

a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario defini-tivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri credi-tori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasfe-rimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;

a versare tutte le somme acquisite alla procedura su un conto corrente bancario in-testato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazio-ne dell'ufficio), allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;

a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 cod. proc. civ., nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non acco-glierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, dovrà effettuare una comparazione tra il valore indicato dal CTU nella perizia agli atti e il valore medio di mercato, al fine di determinare se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art.591 cod. proc. civ.) sia pari o inferiore anche alla metà del valore medio di mercato utilizzando per la ricerca del valore medio di mercato i dati delle quotazioni im-mobiliari e dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari locali per im-mobili similari ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documenta-zione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui , previa descrizione del bene, indichi l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione.
a trasmettere, all'esito delle operazioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti e dalle informazioni che abbia assunto dal custode (in particolare riguardo all'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura), curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se in-tenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di libera-zione degli immobili aggiudicati o assegnati, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.

Le attività successive alla vendita

Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventua-li iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà :

ad allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di sca-denza, altro certificato che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urba-nistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo pro-cessuale.

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del de-creto di trasferimento e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli
stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a tito-lo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, de-creti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;

ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;

ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Il professionista delegato provvederà inoltre a formare il progetto di distribuzione. All'uopo :

fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, preci-sando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà es-sere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato);

invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a cari-co dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di tra-sferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 *bis*) e quelle da porsi a cari-co del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenende spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;

inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

inviterà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussi-diaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documen-tare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incas-sato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debi-tori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestan-ti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzio-ne dei conti correnti accesi. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui so-pra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provve-derà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando conte-stualmente i titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.

Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professioni-sta, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 codice procedura civile.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore pro-cedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità supplementare, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.; si precisa altresì che il pagamento della somma e'disposto a titolo di fondo spese e non di compenso e quindi non e' dovuta fattura ne' sono da

imputarsi IVA e CP. Dispo-ne che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichia-rerà la improseguibilità della esecuzione.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente or-dinanza il fascicolo venga comunque sottoposto a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che, in caso di vendita, il professionista delegato relazioni senza indugio a questo GE trasmettendo telematicamente la bozza di progetto di distribuzione in PDF nativo per la approvazione dello stesso;
che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e co-munque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un va-lore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e ri-metterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la 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. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che 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 salvo che siano state presentate istanze di assegnazione.
In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non pre-sente.
In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto sen-za che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la 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 aggiudica-zione.
L'offerta dovrà contenere:
il cognome, nome, 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 pre-sentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comu-nione 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 autorizzazio-ne 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, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta va-lida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versa-to 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 delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cau-zione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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: 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 mancan-za 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 ge-nere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale neces-sità 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 risar-cimento, 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 pignora-menti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura.
Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, alle condizioni già indicate nella presente ordinanza.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 19 NOV. 2015

Il G.E.

Gaetano S...

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Benevento 19 NOV. 2015

IL CANCELLIERE
Zollo Giuseppe