



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: **R.G. Esecuzioni Civili – n. 192/2002**

Giudice Dott.ssa Serena Berruti

### 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 6 agosto 2015 n. 132)

Il sottoscritto **Dott. Roberto De Falco**, commercialista, con studio in Benevento alla Via F. Pepicelli n. 31, 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 **11 luglio 2017 alle ore 17:00**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in VIII asta con prezzo pari alla metà del valore di stima**, in un unico lotto, 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 **10 luglio 2017 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

#### LOTTO UNICO

**Fabbricato sito in Arpaia (BN) alla Via Roma**, identificato in **C. F. al foglio 3 p.lla 677**, cat. A/2, cons. 14 vani, rendita euro 1.084,56. Il fabbricato a destinazione residenziale è composto da piano interrato e n. 3 appartamenti semi indipendenti (piano terra, piano primo e piano secondo).

L'accesso al fabbricato avviene, relativamente al piano terra, direttamente dalla strada, mentre per i piani superiori a mezzo di scala posizionata sul lato nord-ovest dell'immobile.

**Il piano seminterrato**, adibito a deposito/garage ha una superficie di circa mq 50,55 e l'accesso ad esso è garantito da una porta in ferro di larghezza pari a 2,20 m. Detta unità immobiliare è priva di pavimentazione ed intonaco.

**Il piano terra**, a destinazione abitativa, è composto da un ingresso-disimpegno (mq 9,92), cucina (mq 13,84), due camere da letto (mq 16,90 e mq 18,80), un wc (mq 3,84), un sottoscala (mq 5,00) ed un soggiorno (mq 16,90) con un'altezza utile netta di 3,18 m. Le finiture risultano essere di mediocre fattura (pavimenti in marmette di graniglia, superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate), l'impianto elettrico, idrico e termico risultano essere in discreto stato e risultano funzionanti. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno di mediocre fattura.

**Il piano primo**, ad uso abitativo, è composto dai seguenti ambienti: cucina mq 13,84; salone mq 16,90; 2 camere da letto mq 18,80 e 16,80; wc mq 3,84; disimpegno mq 5,80; 2 balconi posti rispettivamente ad Est e ad Ovest con superficie, ognuno, di mq 11,00. Le finiture risultano essere di buona fattura (pavimenti e battiscopa in gres fine porcellanato, superfici orizzontali e verticali intonacate e tinteggiate), l'impianto elettrico ed idrico risultano in ottimo stato e perfettamente funzionanti, realizzati secondo la normativa vigente. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno di buona qualità.

**Il piano secondo**, ad uso abitativo, è composto dai seguenti ambienti: cucina mq 17,00; salone mq 23,15; 2 camere da letto mq 18,30 e 20,34; wc mq 5,48; disimpegno mq 9,92. Le finiture risultano essere di buona fattura (pavimenti e battiscopa in gres fine porcellanato, superfici orizzontali e verticali intonacate e tinteggiate), l'impianto elettrico ed idrico risultano in ottimo stato e perfettamente funzionanti, realizzati secondo la normativa vigente. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno di buona qualità.

#### Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che la documentazione presso il Comune di Arpaia e relativa alla regolarità del fabbricato in vendita, a causa dei continui traslochi della sede municipale, era stata persa, pertanto, non è stato possibile accertare la regolarità di detto immobile sotto il profilo urbanistico. Tuttavia, in sede di sopralluogo gli esecutari hanno esibito al C.T.U. originale dei progetti e delle relative autorizzazioni amministrative, (non rilasciate in copia) dove si evinceva che la costruzione del fabbricato era iniziata prima del 1967 e che successivamente erano stati presentati due progetti per il completamento dello stesso. Infatti, da verifiche effettuate dal C.T.U., presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il fabbricato risultava ultimato ed accatastato in data 18/12/1992.

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.

#### Conformità catastale

Dalle indagini ipocatastali svolte presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Benevento, il C.T.U. ha verificato che la documentazione depositata non corrisponde con quello che è lo stato attuale del bene immobile, in quanto, il piano seminterrato risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quello riportato sulla planimetria catastale. Inoltre, il fabbricato è fuori sagoma ciò significa che il perimetro del piano terra è maggiore di quello riportato in mappa. Pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale. Gli oneri relativi all'aggiornamento catastale (tipo mappale e docfa) si presumono in complessivi euro 3.120,00 (compreso IVA e C.P.), già detratti dalla valutazione finale dell'immobile.

**Confini:** a Nord – Est con corte fabbricato; a Nord - Ovest con strada comunale Via Traversa Nuova; a Sud - Ovest con fabbricato di proprietà del sig. "Omissis" (p.lla 694 foglio 3).

#### Stato occupazionale dell'immobile: in corso di liberazione.

**Valutazione dell'immobile:** Al valore di stima di euro 258.588,00 il C.T.U. ha detratto gli oneri occorrenti per l'aggiornamento catastale ed ha applicato un'ulteriore riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi e/o difformità pari ad euro 12.773,00.

**Prezzo base d'asta euro 121.348,00**

**Offerta minima: euro 91.011,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 10% del prezzo offerto e Deposito spese 15% del prezzo offerto**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 2.000,00**

### 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 o nel luogo da lui indicato, 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) 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:

- ✓ 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 presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 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 della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);
- ✓ 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);
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'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;
- ✓ la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **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;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ il termine, **non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato - Proc. n. 192/2002 R.G.E., 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 al professionista delegato - Proc. n. 192/2002 R.G.E., relativo al deposito spese pari al 15% del prezzo offerto.

**I suddetti assegni 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 o da un incaricato, munito di procura speciale (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. 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 non 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 presente.

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 senza che nel tempo di tre minuti 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 aggiudicazione.

**Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.**

**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 dovrà versare, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione,** detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte.

Dette somme dovranno essere versate su un libretto di deposito o 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 al deposito cauzionale). In caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà confiscata e acquisita dalla procedura, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto della presente vendita ed in quest'ultima ipotesi, (ex art.585 terzo comma c.p.c.), lo stesso, contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso possano essere indicati nel decreto di trasferimento.

**L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente.**

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene 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, verrà 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 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.**

**Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni 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, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.**

**Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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. 490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sui siti 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 della Soc. Aste Annunci s.r.l., sui siti internet [www.tribunale.benevento.it](http://www.tribunale.benevento.it) e [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale, attraverso il servizio di Postal Target, assicurando altresì il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE e a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste.

**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 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 Dott. Roberto De Falco**, (tel. 0824 42050 fax 326610 – [info@studiodefalco.com](mailto:info@studiodefalco.com)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili. Se gli immobili risultano 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 non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.**

Per info: tel. 0824 42050 – 315359.

Benevento, 21 aprile 2017

Il professionista delegato  
**Dott. Roberto De Falco**