



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: **R.G. Esecuzioni Civili – n. 304/2007**

Giudice Dott.ssa Serena Berruti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute
con l'entrata in vigore della legge 6 agosto 2015 n. 132)

La sottoscritta **Dott.ssa Paola Pietrantonio**, 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, **Dott.ssa Serena Berruti**, 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 **9 giugno 2017 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in VIII asta con prezzo ridotto del 25%**, 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 **8 giugno 2017 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

A) Fabbricato adibito a civile abitazione, ubicato in Paupisi (BN) alla Via Papa Giovanni XXIII, ricadente all'interno del centro urbano, censito in C. F. al foglio 7 p.lla 666, ctg. A/4, cl. 6, cons. 6,5 vani, disposto su tre piani, con struttura portante in muratura di tufo e solai latero cementizi. L'accesso al piano seminterrato avviene tramite l'aia che si collega alla strada comunale, mentre l'accesso al piano terra e al piano primo, avviene attraverso il portone al piano terra, che presenta antistante una piccola corte racchiusa da un'inferriata alta circa un metro. Al piano primo si accede tramite una scala interna. L'aia si presenta pavimentata in calcestruzzo con pietrisco a grana grossa e permette lo stazionamento di almeno due autoveicoli. Il piano seminterrato, si compone di tre locali adibiti a deposito e ripostiglio e l'accesso avviene tramite una porta scorrevole in metallo, larga circa tre metri. I primi due locali presentano delle finestre, mentre il terzo è un ambiente chiuso adibito principalmente a cantina. I locali non sono intonacati, la pavimentazione è rappresentata da semplice massetto cementizio e la dotazione impiantistica riguarda lo stretto necessario. La superficie netta del piano seminterrato risulta essere pari a circa 77,44 mq. Il piano terra, risulta composto da locali che si presentano arredati e perfettamente abitabili, con un'adeguata illuminazione naturale. Gli infissi sono realizzati con telaio in legno e tapparelle in pvc. Sono presenti, oltre al corridoio che dall'ingresso dà sulle scale e dal quale si accede agli ambienti, una cucina e stanza da pranzo (con camino), un soggiorno con relativo balcone che si affaccia sulla valle retrostante. La superficie netta dell'appartamento al piano terra risulta essere pari a circa 65,94 mq, con 23,57 mq. di balconata e corte d'ingresso. Il piano primo si presenta con una balconata sul lato prospiciente la strada e una balconata posteriore, alla quale si accede dalla stanza da letto matrimoniale. All'interno sono presenti un piccolo pianerottolo di arrivo sul quale si affacciano tutti gli ingressi dei vari ambienti, un bagno con doccia, e tre stanze da letto. Vi è discordanza tra le planimetrie catastali e la realtà, presumibilmente doveva essere presente un ulteriore bagno, con vasca, invece è stata realizzata una stanza da letto. Dal punto di vista della superficie utile, resta tutto invariato, si rileva solo lo spostamento di pareti divisorie. La superficie netta del piano risulta essere pari a circa 61,79 mq con 16,03 mq di balconata.

B) Fabbricato con struttura in c. a., sviluppato su un solo piano, sito in **Paupisi (BN) alla Contrada Sterpaia**, adibito ad officina di elettrauto, censito in C. F. al foglio 7 p.lla 703, ctg. C/3, cl. 2, cons. 216 mq., rendita euro 535,46. L'immobile è suddiviso in grandi ambienti, adibiti interamente ad officina. Il primo locale risulta isolato rispetto agli altri, con un proprio accesso dal piazzale, ed ha una superficie di 13,70 m per 5,30 m., il secondo ambiente adibito ad officina, ha 2 ampi accessi dal piazzale, con porta a più ante in metallo e dallo stesso si accede all'ufficio, al deposito, al ripostiglio e al bagno. E' presente anche una scala con un ingresso esclusivo, che doveva portare ai locali al piano primo, mai realizzati, circostanza confermata dal permesso di costruire, (allegato alla perizia), dove si evince che avrebbero dovuti essere realizzati anche ulteriori due piani, da adibire ad abitazione. Antistante il fabbricato è presente il piazzale di circa 350 mq., che dà accesso alla strada.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

o L'immobile censito in C. F. al foglio 7 p. lla 666, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 8/5, rilasciata dal Comune di Paupisi (BN) in data 27 agosto 1968, come ampliamento di un fabbricato già esistente.

○ L'immobile censito in C. F. al foglio 7 p.lla 703, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 309, rilasciata dal Comune di Paupisi in data 12 marzo 1984, per la costruzione di un capannone, per uso artigianale e sovrastante abitazione.

Non sono state evidenziate dal C.T.U. violazioni edilizie.

Stato occupazionale degli immobili: gli immobili risultano essere in corso di liberazione.

Prezzo base d'asta euro 54.563,00

Offerta minima: euro 40.922,00 (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

Nell'offerta bisognerà indicare:

✓ 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 120 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 e alla **"Proc. esecutiva 304/2007 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 e alla **"Proc. esecutiva 304/2007 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 restante 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 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. 192/05 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 45 giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte, sul sito internet www.asteannunci.it e 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, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.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.

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 sito in Benevento alla Via F. Pepicelli n. 31.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita Dott.ssa Paola Pietrantonio**, alla quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili.

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

Per info, comunicazioni e per la consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, rivolgersi nei giorni di Lun. Merc. e Ven. all'incaricato del professionista delegato **"R.D.S. Aste s.a.s."**, Via S. Rosa n. 1 – Benevento, tel. e fax 0824.315359, rdsaste@legalmail.it.

Benevento, 24 marzo 2017

**Il professionista delegato
Dott.ssa Paola Pietrantonio**