



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 5/2010

Giudice Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

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 **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, **Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi**, 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 **8 aprile 2016 alle ore 18:30**, presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in II asta con prezzo ridotto di 1/4**, 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 **7 aprile 2016 entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Guardia Sanframondi (BN) alla C.da Forma n. 6, in zona periferica rispetto al centro abitato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada prov.le 45, a mezzo di un cancello scorrevole che porta allo spazio pertinenziale formato da vialetti pedonali ed aiuole. L'immobile, con porticato d'ingresso, si sviluppa su un unico livello, consta di un corpo principale, al quale si è aggiunto un piccolo blocco posteriore, frutto di un ampliamento in corso d'opera ed è costituito da un'abitazione al piano terra composta da soggiorno, cucina con camino, tre camere, due bagni, due disimpegni, locali deposito-autorimessa e piccola area annessa con terreno pertinenziale. Lo spazio pertinenziale risulta interamente recintato con un muro basso in blocchetti di cls sormontato da una ringhiera verso la strada pubblica, da paletti in ferro e rete metallica sul lato destro e travetti in cemento e rete metallica sui restanti due lati. La superficie utile residenziale è di mq. 124,36 e quella non residenziale di mq. 109,31.

Identificazione catastale:

- C.F. foglio 14 p.IIa 1442, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, rendita euro 560,36;
- C.T. foglio 14 p.IIa 1453, qual. uliveto, are 07.70, R.D. euro 3,78 – R.A. euro 2,19 (ex p.IIe 305 e 304 del foglio 14 – catasto terreni).

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile in vendita è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 69 del 25.09.1996 e conc. ed. in variante n. 190/1999, rilasciate dal Comune di Guardia Sanframondi.

Sono state evidenziate dal C.T.U. varie irregolarità urbanistiche tra le quali qualcuna non sanabile e per le quali, oltre ad attuare le procedure di SCIA IN SANATORIA e PERMESSO DI COSTRUIRE – PIANO CASA REGIONE CAMPANIA, comportano per alcuni manufatti l'abbattimento e per altri il ripristino dello stato dei luoghi ed in conseguenza dovranno quindi essere effettuati i seguenti interventi:

- rimozione dei coppi di laterizio a copertura dei porticati laterali;
- smontaggio della copertura in lamiera ondulata dei due vani deposito posteriori e dell'autorimessa e della porta in ferro di accesso a quest'ultima;
- taglio dei tubolari metallici verticali e di quelli orizzontali a sostegno delle coperture innanzi dette;
- smontaggio delle porte in alluminio anodizzato di accesso ai due vani deposito posteriori;
- trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;

- ripristino della muratura di chiusura parziale del vuoto determinatosi a seguito della rimozione della struttura metallica precaria del corpo posteriore da realizzarsi in prosecuzione della parete perimetrale dx del corpo principale;
- elevazione dello spazio pertinenziale antistante al fabbricato tramite riporto di terreno per il ripristino della quota di campagna originaria, previa realizzazione di intercapedine e/o isolamento lungo le pareti perimetrali interessate.

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.

Stato occupazionale dell'immobile: l'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Destinazione urbanistica: gli immobili ricadono in Zona di uso agricolo (E).

Determinazione del prezzo di stima ex art 568 III comma c.p.c.: dal prezzo di stima pari ad euro 88.197,00 è stato detratto l'importo di euro 21.000,00, somma necessaria per le procedure di sanatoria da mettere in atto e degli interventi edilizi da effettuarsi per il ripristino dello stato dei luoghi; pertanto il prezzo di vendita viene determinato in euro 67.197,00.

Prezzo base d'asta euro 50.398,00

Offerta minima euro 37.799,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.500,00

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 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.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, 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 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 n. 5/2010", per un importo minimo pari al 10 per cento 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 n. 5/2010", relativo al deposito spese pari al 20% del prezzo offerto.

I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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.

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 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.

Poiché gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario di cui agli artt. 42 e 55 r.d. 16 luglio 1905, n. 646 (ora art. 41 D. Lgl. 1° settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario, nel termine di gg. Centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo ricavato dalla vendita, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, salvo che egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, far pervenire 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.

L'aggiudicatario, inoltre, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare su un libretto bancario di deposito a risparmio, intestato al professionista delegato e vincolato all'ordine del G.E., l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione e alle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II..

L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, nonché 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.

Il 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.

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'intestataro 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.

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 l'Avv. Gerarda Viscione**, con studio in Benevento alla Via Pacevecchia n. 5, tel./fax 0824 372280 – avvgerardaviscione@virgilio.it, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento, nei giorni di martedì e giovedì dalle 16:00 alle ore 19:00.

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 info, comunicazioni e 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 26 gennaio 2016

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