



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n.16/2010
G.E. DOTT. SSA VINCENZINA ANDRICCIOLA**

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)

La sottoscritta **Dott.ssa Margherita Maria Gubitosi**, commercialista, con studio in Benevento alla Via M. Mattei n. 17, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, Dott.ssa Vincenzina Andricciola, 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 **28 giugno 2024 alle ore 12,30** presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita senza incanto, in V asta con prezzo ridotto del 15%** 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 **27 giugno 2024 entro le ore 12:00, presso il sopra citato studio.**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare composta da una costruzione ad uso abitativo, sviluppatasi su tre livelli composta da sei vani catastali con annessa zonetta di terreno ricadente su una zona di terreno, ubicata in Ceppaloni (BN), alla Via Ripabianca.

Il fabbricato versa in condizioni di abbandono, costruito in muratura, con una parte della copertura rifatta in calcestruzzo armato, mentre gli infissi, le finiture, gli impianti risultano in pessime condizioni. Sotto il profilo statico, data anche la vetustà del manufatto, la modesta tecnica costruttiva e l'abbandono, pur non rilevandosi segni evidenti di cedimento, non si raggiunge la sufficienza.

Il muro antistante il fabbricato che fa da sostegno ad un terrapieno e costeggia la strada, è pericolante.

Per quanto attiene alla zona di terreno pertinenziale di circa mq 170,00 catastali, risulta completamente abbandonata e parzialmente occupata da strutture fatiscenti, abusive, pericolanti ed irrecuperabili, realizzate senza alcun criterio statico e pertanto non sono oggetto di valutazione se non per la demolizione.

I beni oggetto di vendita sono così identificati catastalmente: **Ceppaloni (BN) Benevento C.F. fg.5 p.lla 390 sub 1 cat A/4 , classe 1, vani 6 , per complessivi 163,37 mq , rendita euro 204,52, Via Ripabianca Piano S/1-T1 e Catasto terreni p.lla 391 fg 5 mq 170 reddito dominicale € 0.09 reddito agrario € 0.04**

L'immobile risulta libero. Il lotto oggetto di vendita ricade in parte in zona A1(interesse storico) e in parte in zona E(agricola) . L'immobile è stato realizzato così come perizia del CTU a cui si rinvia in data antecedente all'obbligo di licenza edilizia piano urbanistico del comune di Ceppaloni (1974). L'unità immobiliare risulta di Classe Energetica G come si evince dalla perizia di stima e successiva integrazione del CTU. Si precisa che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui trova. I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima e sua integrazione a firma dell'esperto, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni.

Regolarità Catastale, Urbanistica ed Amministrativa

L'immobile oggetto di vendita non ha alcuna autorizzazione (licenza, concessione, permesso, condono, sanatoria) , ma è presente in mappa del Programma di Fabbricazione del 1974 . Unica richiesta è una DIA prot. 8049 del 07/12/2006 depositata dal proprietario per il recupero statico funzionale del manufatto e la realizzazione di un garage. Allo stato non si rileva, a seguito di tale Dia l'esecuzione di alcuna opera. Il bene necessita di interventi per il recupero abitativo del manufatto.

Si rimanda integralmente alla lettura delle relazioni tecniche in atti specificando che gli oneri per eventuali sanatorie e/o aggiornamenti e/o ripristini sono già stati computati ai fini della stima del valore dell'immobile.

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.

Identificazione catastale

**Ceppaloni (BN) Benevento C.F. fg.5 p.lla 390 sub 1 cat A/4 , classe 1, vani 6 , per complessivi 163,37 mq ,
rendita euro 204,52, Via Rip abianca Piano S/1-T1 e p.lla 391 f.g5 mq 170**

Confini: il lotto è adiacente a via Ripa; da un lato è confinante con le particelle 377 e 477 e dall'altro con la particella 378 ;
Determinazione del prezzo di stima: il valore dell'immobile è di € 37.207,50, mentre del terreno è di € 8.500,00 per un
valore complessivo del lotto unico di € 45.707,50.

Prezzo base d'asta euro € 14.462,00

Offerta minima: euro 12.293,00 (pari al 85% 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 1.000,00

Stato occupazionale degli immobili: gli immobili oggetto di vendita risultano liberi .

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).
- ✓ 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.
- ✓ 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 all'85 % 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.16/2010 “, 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. 16/2010 “, relativo al deposito spese **pari al 15 % del prezzo offerto**;

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

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 all’85 % 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 15% 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.**

Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l’aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art.588 c.p.c..

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.

Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l’aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art.588 c.p.c..

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.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di 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 finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art.58 del D. Lgs. n.385/1993) quella parte del 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., con causale deposito prezzo. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la

data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

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, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine alle varie difformità, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva anche dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti, 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 in Benevento alla Via M. Mattei n. 17.

Il G. E. ha nominato **Custode Giudiziario l'Avv. Gianfranco Beatrice**, con studio in Benevento alla Via Torretta n.29 tel.0824 316851 o cell. 3296149376, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento, nei giorni di giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:30. 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 qui non previsto si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Per info 3460243902

Benevento, 11/04/2024

**Il professionista delegato
Dott.ssa Margherita Maria Gubitosi**