



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ed in caso di esito negativo
CONTESTUALE AVVISO DI VENDITA CON INCANTO
(art. 490 - 570 e segg. e 576 c.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2009 R.G.E.

La sottoscritta **dott.ssa Paola Pietrantonio**, commercialista, con studio in Benevento, 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**, ai sensi dell'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 **19 novembre 2015, alle ore 12:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto, in VII asta con prezzo ridotto del 50% dal valore di stima**, e che il giorno **20 novembre 2015, alle ore 12:00**, presso il sopra citato studio del sottoscritto professionista delegato, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

che nel caso di mancanza di offerte, o se le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c., terzo comma, ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il giorno **4 dicembre 2015, alle ore 12:00**, presso il su citato studio si procederà, ex art.576 c.p.c., alla **vendita con incanto** dei beni immobili e che il termine per la presentazione delle domande è fissato per il giorno **3 dicembre 2015, entro le ore 12:00** presso il su citato studio.

LOTTO UNICO

Appartamento, sito in Buonalbergo (BN), I traversa di Via XXIV Maggio, n.8, sviluppato su due piani.

Il piano terra risulta composto da ingresso, due camere, una cantina- ripostiglio e un'ampia scala a due rampe dalla quale si accede al primo piano composto da due camere con un bagno e due balconi. Non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre gli impianti idrico ed elettrico non sono funzionanti.

Identificazione catastale: C.F. fg. 13, p.lla 490 sub 2 – cat. A/4 cl. 5 – cons. vani 4,5 – rendita cat. € 199,87.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in vendita, è stato edificato in forza di concessione edilizia n.162, rilasciata dal Comune di Buonalbergo (BN) in data 31.01.1968. Non sono state evidenziate dal C.T.U. violazioni edilizie. 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 47/85.

Stato Occupazionale dell'immobile: L'unità immobiliare è attualmente libera.

Prezzo base d'asta euro 19.310,00

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

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 500,00

- CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO -

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa, presso lo studio del professionista delegato, 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 in busta chiusa, contenente:

- l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base indicato);

- b) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- c) le generalità (compreso il codice fiscale) proprie e (se in regime di comunione legale) del coniuge;
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti di benefici fiscali;
- e) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso), il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
- g) 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;

Alla domanda dovranno essere allegati:

- 1) copia di valido documento di identità e del tesserino fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta; assegno bancario circolare NON TRASFERIBILE all'ordine del professionista delegato relativo al deposito cauzionale **pari al 10% del prezzo offerto;**
- 2) assegno bancario circolare NON TRASFERIBILE all'ordine del professionista delegato, relativo al deposito spese **pari al 20 % del prezzo offerto;**

I suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato o giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

- 3) 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);
- 4) 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 domanda deve essere firmata dalla persona che partecipa alla gara e che intende intestarsi l'immobile in caso di acquisto. Può comunque essere firmata e 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..

Nel caso di partecipazione di un minore la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Ogni domanda, contenente l'offerta (compresi gli allegati), dovrà essere inserita in una busta chiusa, al cui esterno il professionista o suo delegato dovrà annotare tutti i dati necessari ai sensi dell'art.571 quarto comma c.p.c.; non sarà consentito annotare nessun altro elemento, con particolare riguardo a quelli che possono condurre ad identificare il bene per il quale l'offerta è prestata. Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Se vi sono più offerte il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se è inferiore al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;

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.;
- il professionista delegato, nonostante le offerte, ordini l'incanto (ex art. 572 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

- **CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO** -

LOTTO UNICO

Come già innanzi descritto

<p><u>Prezzi base d'asta, già innanzi indicati.</u> <u>Deposito cauzione 10% - Deposito spese 20% del prezzo base.</u> <u>Rilanci min. come già indicati nelle condizioni di vendita senza incanto</u></p>

A differenza dalla vendita senza incanto, per aggiudicarsi i beni sarà necessario effettuare almeno un rilancio del prezzo. Gli aumenti minimi di rilancio sull'offerta più alta devono effettuarsi nel tempo massimo di tre minuti. Nella vendita con incanto, ove l'offerente non si presenti nel giorno fissato per l'asta, perderà 1/10 (un decimo) della cauzione versata, salvo che questi non documenti un giustificato motivo che abbia impedito la partecipazione.

In caso di omesso versamento è previsto:

- la decadenza dall'aggiudicazione;
- la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I;
- eventuale pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II..

Per partecipare alla vendita con incanto gli interessati dovranno depositare:

- domanda in bollo (da euro 16,00) di ammissione all'incanto, indicandovi le proprie generalità, domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, stato civile, regime patrimoniale e i dati del coniuge (se in comunione dei beni);
- fotocopia del documento d'identità e del tesserino fiscale del partecipante o del suo eventuale rappresentante;
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il partecipante all'asta agisce quale rappresentante di persona giuridica o ente;
- la procura speciale con firma autenticata da notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante;
- due assegni bancari circolari non trasferibili, relativi al deposito cauzionale e deposito spese, all'ordine del professionista delegato.

Detti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara. Le domande dovranno essere depositate, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 (ore dodici) del giorno antecedente quello fissato per l'incanto, presso lo studio del professionista delegato. A norma dell'art. 584 c.p.c., potranno essere presentate offerte dopo l'incanto, entro il termine perentorio di dieci giorni e con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. (in busta chiusa). In caso di presentazione di offerte in aumento, si effettuerà la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e verrà pubblicato apposito avviso nelle forme di cui all'art. 570 c.p.c., in cui saranno specificate le condizioni della gara e del pagamento. Tali offerte non sono efficaci se il prezzo non supera di 1/5 quello raggiunto nell'incanto e la cauzione da versare dovrà essere di importo superiore al doppio di quella versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal professionista delegato, abbiano integrato la cauzione. Nel caso di diserzione della gara indetta, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il giudice pronuncia a carico degli offerenti di cui al primo comma la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni saranno venduti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, conseguentemente l'esistenza di eventuale vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o per difformità oggettive e soggettive di cui all'art. 29, comma 1 bis della L. 27/02/1985, n.52, per inosservanze del disposto del D.Lgs 19/08/2005, n.192 e successive modificazioni o integrazioni, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.

“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 certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte. L'aggiudicatario ha l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione del decreto di trasferimento, per la voltura e per le cancellazioni delle formalità e pertanto dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. A carico dell'aggiudicatario è previsto anche la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione. Le suddette somme dovranno essere versate su un libretto bancario, intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Benevento 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). L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

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. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), l'aggiudicatario, nel termine di gg. sessanta dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, CHEBANCA! S.p.a. 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, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione. In quest'ultimo caso, nel termine di 60 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.

Il regime fiscale della vendita:

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 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.

SI EVIDENZIA:

“la possibilità di pagare il prezzo di aggiudicazione anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento che prevede il pagamento delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita”. La stipula del preliminare di mutuo con le Banche convenzionate dovrà essere evidenziata nella domanda di partecipazione all'asta. Il presente avviso, sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., sui siti Internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, dove sarà pubblicata anche la relazione di stima. La pubblicità avverrà anche sulla rivista “Aste Giudiziarie” e attraverso il servizio Postal Target. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Benevento, via F. Pepicelli, n.31. **Il G. E. ha nominato Custode Giudiziario l' Istituto Vendite Giudiziarie Napoli**, con sede in San Nicola Manfredi, S.S. Appia, 7, n.88, a cui gli interessati si potranno rivolgere **(tel.0824-778599)** per visionare gli immobili nei giorni prefissati e da concordare.

Per informazioni, comunicazioni e visione atti rivolgersi all'incaricato del professionista delegato “R.D.S. Aste s.a.s.” Via S. Rosa, n.1 – Benevento. Tel./ Fax 0824.315359 – rdsaste@legalmail.it.

Benevento, 8 settembre 2015

Il professionista delegato
Dott.ssa Paola Pietrantonio