



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 158/2016 R.G.E.

Il sottoscritto **dott. Mauro Regardi**, commercialista, con studio in Benevento alla via I. Polcari n. 7, in esecuzione dell'ordinanza emessa, in data 8 aprile 2019, dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **dott.ssa Serena Berruti**, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

AVVISA

- che il giorno **16 ottobre 2024, alle ore 10:00**, presso il sopra citato studio del sottoscritto professionista delegato, in esecuzione di quanto disposto dal G.E dott.ssa Vincenzina Andricciola con l'ordinanza del 31 gennaio 2024, si svolgerà la **vendita senza incanto in V asta con prezzo ridotto del 25% del prezzo base rispetto a quello dell'ultima vendita**, in un unico lotto, come di seguito descritto, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate nonchè si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'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 **15 ottobre 2024, entro le ore 10:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO 1

Unità abitativa, piena proprietà 1000/1000, sita in Frasso Telesino (BN) alla Via Fosso n. 55, nel centro storico, identificata in C.F. al foglio 5, p.lla 149, sub.14, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. 149 mq, rendita € 339,83 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3, categoria A/3, consistenza 6 vani, rendita € 226,21). L'unità abitativa in questione, con ingresso indipendente, fa parte di un edificio di vecchia edificazione (ante 1967) di 3 piani fuoriterza, composto anche da altre unità abitative estranee alla presente procedura esecutiva, si sviluppa tra il PIANO TERRA (Ingresso/posto auto, deposito e scala di accesso al II piano) e il PIANO SECONDO (corridoio, cucina/pranzo, ripostiglio, bagno, n. 3 camere da letto, disimpegno soggiorno/pranzo e n. 2 balconi). La superficie complessiva è di circa 143,37 mq (superficie netta calpestabile) pari a 120,38 mq di superficie commerciale. Lo stato di manutenzione generale risulta mediocre. Dalle indagini eseguite dall'esperto alla stima è risultato che la planimetria catastale depositata datata 20.12.1972 non era conforme allo stato dei luoghi al

momento del sopralluogo (diversa distribuzione spazi interni). Pertanto, l'esperto stesso ha proceduto alla regolarizzazione catastale. A seguito di tale variazione, l'originaria particella 751 sub 3 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 149 sub 14. Dall'attestazione di prestazione energetica, allegata alla perizia, si evince che il relativo indice è quello della Classe Energetica C.

Regolarità edilizia e urbanistica: nella relazione di stima agli atti l'esperto ha dichiarato che trattasi di immobile certamente costruito ante 01.09.1967 ma che non è stato possibile risalire con certezza all'anno di realizzazione. Dalle verifiche effettuate dal tecnico è emersa la rimozione di una parte di un muro portante al piano terra (presente sulla planimetria catastale del 1972) che divideva il locale deposito con l'ingresso. Di tale modifica non sono stati riscontrati documenti ufficiali depositati che ne legittimassero l'intervento ma l'esperto dichiara che tali opere sono regolarizzabili mediante sanatoria al Genio Civile.

Nella relazione di stima l'esperto ha dichiarato, inoltre, che non è possibile affermare con certezza l'esistenza di una irregolarità urbanistica nonostante il riscontro della non conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi. Le successive indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino, infatti, non hanno prodotto documenti utili che descrivevano la distribuzione interna ante intervento. Lo strumento urbanistico approvato è il Piano Regolatore Generale del Comune di Frasso Telesino (BN) le cui norme tecniche di attuazione risultano essere l'art. 14 e l'art. 13. La zona omogenea risulta una zona di Interesse Storico-Ambientale – A1 del vigente P.R.G.

Dalla relazione di perizia, si rileva che gli oneri relativi alle spese da affrontare per la regolarizzazione e riparazione dell'immobile (deposito in sanatoria al Genio Civile, spese tecniche, adeguamento impianto elettrico, regolarizzazione impianto termico, regolarizzazione intestazione catastale) risultano stimati in € 8.019,00 circa. Tali oneri sono stati già tenuti in considerazione in sede di determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile che risulta fissato al netto degli stessi.

Stato Occupazionale dell'immobile: occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Confini: sia il piano terra che il secondo piano confinano a NORD con Via Fosso e a SUD con Vico Terra Vecchia.

Prezzo base d'asta euro 20.125,91
Offerta minima di acquisto euro 15.094,43
Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilancio minimo euro 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 sito in Benevento alla

via I. Polcari n. 7 (tel. 0824.334129), a pena di inammissibilità, entro le ore 10:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita necessariamente in busta chiusa.

All'esterno della busta chiusa, sulla quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita, saranno annotati a cura del sottoscritto professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo 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), ed 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 i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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, in corso di validità, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- la data della vendita e la procedura cui essa si riferisce;
- il lotto per il quale è presentata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto. 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;
- 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 "Tribunale di Benevento - Proc. Esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- assegno circolare non trasferibile, intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

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

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato munito di procura speciale nonché da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. In quest'ultimo caso, l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Le buste saranno aperte alla data fissata 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 stabilita per la vendita 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 (purchè 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, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Nel caso di più offerte valide, (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nell'intervallo di tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione nonché di tempi di saldo prezzo); nel caso in cui le offerte risultassero tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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.

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 dall'aggiudicazione per il pagamento del residuo del prezzo offerto;

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.)
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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. L'aggiudicatario ha, inoltre, l'obbligo di pagare le spese previste per la registrazione, la trascrizione 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. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. Le suddette somme dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato al "Tribunale di Benevento - Proc. esecutiva n." seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il medesimo professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione sarà acquisita e trattenuta a tutti gli effetti della procedura esecutiva a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.c.

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 e 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 e 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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.

Qualora gli immobili oggetto della vendita presentino opere abusive in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, ricorrendone le

condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento degli immobili.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o 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, nonché 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 58, della Legge 23/12/1996 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, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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 (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario.

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

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte:

- sul sito internet **www.asteannunci.it** unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- mediante pubblicazione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste;
- mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di Frasso Telesino (BN) ove è ubicato l'immobile.

L'avviso di vendita sarà, inoltre, pubblicato sui siti internet **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it** e **www.rivistaastegiuudiziarie.it** e sarà assicurato il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE.

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed una ottimizzazione della pubblicità il professionista delegato si rivolgerà alla Società Asteannunci S.r.l. di Venezia Mestre che ne curerà tutti gli aspetti.

Il presente avviso sarà, altresì, pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 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 alla via I. Polcari n. 7 (tel 0824.334129).

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

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato dott. Mauro Regardi, con studio in Benevento alla Via I. Polcari n. 7, tel/fax 0824.334129, e-mail studioregardi@virgilio.it, pec mauro.regardi@pec.commercialisti.it, il quale provvederà, su richiesta degli eventuali interessati (nei giorni di lunedì e venerdì nella fascia oraria 10:00 – 12:00), a fornire maggiori informazioni nonché a far visionare gli immobili staggiti.

Ulteriori informazioni relative alla procedura di vendita, potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato sito in Benevento alla via I. Polcari n. 7 (tel. 0824.334129).

Benevento, 5 luglio 2024

Il professionista delegato
Dott. Mauro Regardi