



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI I IMMOBILIARI

---

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva n. 114/2008 R.G.E.

Il sottoscritto **Pasquale Sannino**, commercialista, con studio in Benevento alla Via P. da Collevaccino n. 24, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, **dr. Michele Cuoco**, 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 **28 giugno 2012, 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** e che il giorno **29 giugno 2012, alle ore 16:00**, presso **lo studio del Dr. Fabio Corda sito in Benevento al Viale dei Rettori n. 57**, innanzi al sottoscritto, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'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 si procederà alla **vendita con incanto**, ai sensi dell'art. 576 c.p.c., il giorno **12 luglio 2012, alle ore 16:00**, presso il sopra citato studio dei seguenti beni divisi in tre lotti:

#### LOTTO UNO

**Unità immobiliare posta al piano seminterrato** di un fabbricato sviluppato su cinque livelli ed ubicata nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) al Rione Ianziti n. 1, con destinazione d'uso autorimessa e superficie utile lorda di mq104, altezza utile interna di m. 2,20, collegata ai piani superiori mediante scala a chiocciola ed ascensore. Manca certificazione energetica

**Unità immobiliare posta al piano primo** dello stesso fabbricato sopra indicato con accesso dal corpo scala e collegata al piano terra mediante ascensore, con superficie utile lorda di mq 150 ed altezza utile interna di m. 2,80. L'unità immobiliare è composta da cinque camere tutte dotate di balconi, disimpegno-ingresso, un bagno e ripostiglio. Le finiture interne risultano buone nel loro stato di conservazione. Manca certificazione energetica.

Le unità immobiliari sopra indicate risultano distinte in catasto al foglio 91 p.lla 321 sub 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 348,61.

**Stato occupazionale dell'immobile:** l'unità immobiliare posta al primo piano risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura.

#### LOTTO DUE

**Unità immobiliare posta al piano terra** di un fabbricato sviluppato su cinque livelli ed ubicata nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) al rione Ianziti n. 1, con destinazione d'uso autorimessa e locali uso ufficio, suddiviso in tre ambienti con superficie utile lorda di mq 148. La superficie con destinazione d'uso autorimessa è pari a mq 88 e quella con destinazione d'uso ufficio è pari a mq 60. Manca certificazione energetica.

**Unità immobiliare posta al piano secondo** dello stesso fabbricato con destinazione d'uso abitazione, superficie utile lorda di mq 150 ed altezza utile interna di m. 2.80. È costituita da zona giorno-ingresso, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni. Le finiture interne risultano buone nel loro stato di conservazione. Manca certificazione energetica

Le unità immobiliari sopra indicate risultano distinte in catasto al foglio 91 p.lla 321 sub. 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 534,53

**Stato occupazionale dell'immobile:** l'unità immobiliare posta al piano secondo risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura.

### **LOTTO TRE**

**Unità immobiliare posta al piano sottotetto** di un fabbricato sviluppato su cinque livelli ed ubicata nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) al Rione Ianziti n. 1, con destinazione d'uso abitazione. L'unità immobiliare ha accesso dal corpo scala ed è collegata al piano terra mediante ascensore. La superficie utile lorda dell'unità è pari a mq 139 con altezza utile interna variabile da un minimo di m. 2,50 ad un massimo di m. 3,50. È costituita da zona giorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Le finiture interne risultano discrete nel loro stato di conservazione. Manca certificazione energetica.

L'unità immobiliare sopra indicata risulta distinta in catasto al foglio 91 p.lla 321 sub. 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 232,41.

**Stato occupazionale dell'immobile:** l'immobile è nella disponibilità del debitore.

### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa**

Dalla perizia di stima in atti si desume che l'edificio racchiudente le unità immobiliari sopra individuate è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 50 del 1983 alla quale sono seguite autorizzazione in variante n. 136 del 1985 ed autorizzazione in variante n. 77 del 1989.

## **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **LOTTO UNO**

**Prezzo base d'asta euro 162.800,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 3.000,00.**

### **LOTTO DUE**

**Prezzo base d'asta euro 279.150,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 5.000,00**

### **LOTTO TRE**

**Prezzo base d'asta euro 107.170,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 2.000,00**

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 Dr. Fabio Corda sito in Benevento al Viale dei Rettori, 57** (tel. e fax 0824.040464), a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, domanda in bollo per ciascun lotto (da euro 14,62) datata e sottoscritta, contenente:

- a) 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 proprie, il domicilio, il codice fiscale e lo stato civile e, se coniugati, il regime patrimoniale e le generalità del coniuge;
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa;

- 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 codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 2) assegno circolare **non trasferibile** emesso da una banca all'ordine del professionista delegato relativo al deposito cauzionale pari al **10% del prezzo offerto**;
- 3) assegno circolare **non trasferibile** emesso da una banca 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).
- 4) 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);
- 5) 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 della Comunità Europea);

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 delegato o suo collaboratore 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 l'offerente e 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.

Nel caso di più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, con il rialzo minimo indicato.

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 tra gli offerenti (art. 573 cod. proc. civ.);
- il professionista delegato, nonostante le offerte, ordini l'incanto (es. 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 UNO**

**Prezzo base d'asta euro 162.800,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 3.000,00.**

## **LOTTO DUE**

**Prezzo base d'asta euro 279.150,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 5.000,00**

## **LOTTO TRE**

**Prezzo base d'asta euro 107.170,00**

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

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci minimi di euro 2.000,00**

Per partecipare alla vendita con incanto gli interessati dovranno depositare per ciascun lotto, domanda in bollo (da euro 14,62) di ammissione all'incanto, datata e sottoscritta, indicandovi le proprie generalità, il domicilio, il codice fiscale e lo stato civile, e, se coniugati, il regime patrimoniale e i dati del coniuge. La domanda, alla quale dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili, emessi da una banca all'ordine del professionista delegato, relativi al deposito cauzionale e deposito spese e la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del partecipante dovrà essere depositata, entro le ore 12:00 (ore dodici) del giorno antecedente quello fissato per l'incanto, presso lo studio del Dr. Fabio Corda sito in Benevento al Viale dei Rettori n. 57 (tel. e fax 0824.040464). I detti 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 e giustificato motivo. In tale caso, la cauzione sarà restituita nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinvenuta a tutti gli effetti dell'esecuzione. I procuratori speciali dovranno depositare unitamente all'istanza, la procura speciale. 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 caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche, occorre allegare 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 e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali. Nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, allegare certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. In 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.

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 potranno 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 diventerà definitiva, ed il giudice pronuncerà 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 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

L'aggiudicatario dei beni, 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.

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).

**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..

L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato in sede di decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 38/2001, e all'art. 40 c. 6 della legge 47/85.

**Il regime fiscale della vendita** (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.

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul quotidiano "Il Mattino" edizione di Benevento nonché sul sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), dove sarà pubblicata anche la relazione di stima e copia dell'ordinanza. Il presente avviso sarà inoltre pubblicato sui siti internet [www.ilmattino.it](http://www.ilmattino.it) e [www.tuttomercato.it](http://www.tuttomercato.it)

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 e, per quanto sopra riferito, presso lo studio del Dr. Fabio Corda sito in Benevento al Viale dei Rettori n. 57 ove gli interessati potranno rivolgersi per maggiori informazioni.

**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.**

Il G.E ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli Spa sede Benevento, S.S. Appia, n. 88, C.da Iannassi - San Nicola Manfredi, che provvederà, su richiesta degli interessati, a fornire maggiori informazioni nonché a far visitare gli immobili staggiti previo appuntamento telefonico (tel. 0824/778599 – fax. 0824/778527)

Benevento, 21/03/2012

**Il delegato  
Sannino Pasquale**