

**TRIBUNALE DI BENEVENTO - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI II VENDITA IMMOBILIARE CON RIBASSO DEL 10% SENZA INCANTO**  
ed in caso di esito negativo

**CONTESTUALE AVVISO DI II VENDITA CON RIBASSO DEL 10%**  
**CON INCANTO**

(artt. 490-570 e ss. e 576 c.p.c.)

**Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 262/04 – 138/05 RG.ES.**

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Arena con studio in Benevento alla via Porta Rufina n.13, nominato delegato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare dr. Michele Cuoco con provvedimento del 31/05/2011 nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn.262/04 e 138/05 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 e 591 bis cpc

rende noto

che il giorno 08/01/2013 alle ore 12,00, presso il proprio studio in Benevento alla via Porta Rufina 13, è fissato il termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc per la vendita senza incanto e

che il giorno 10/01/2013 alle ore 12,00 sempre presso il proprio studio in Benevento alla via Porta Rufina 13, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc

che in caso di mancanza di offerte e, se le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 cpc ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 572 cpc , 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 cpc il giorno 15/01/2013 alle ore 12,00 presso il sopra citato studio del sottoscritto professionista delegato in Benevento via Porta Rufina 13 in lotto unico.

**Lotto unico**

Piena proprietà della unità immobiliare sita in Pontelandolfo piano terra alla via G. Ferrara distinta in NCEU del comune di detto comune al Fg. 11 particella 1296 sub 11 categoria C/1  
Regolarità urbanistica ed Amministrativa.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita fa parte di compendio immobiliare più volte modificato, la cui originaria realizzazione risale al 1958. Successivamente risultano ampliamenti e modifiche, con un primo accatastamento del 1973 , Conc. Edilizia 42 dell'8.3.95 non reperita, Concessione in sanatoria n.5 dell'aprile 2003, Variante in corso d'opera n.15 nel giugno 2003 ed ulteriore variante in corso d'opera nel luglio 2005.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 – quinto comma - D.P.R. 380/11 e 40 – sesto comma - L. 47/85

L'immobile è in possesso dei debitori ed occupato da persone di famiglia, senza tuttavia vincoli opponibili alla procedura e sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

La zona su cui insiste l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona B2 secondo il PUC vigente del Comune di Pontelandolfo.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista delegato.

**Prezzo base d'asta € 42.853,50**

Deposito cauzione 10%, deposito spese 20% del prezzo offerto In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc offerte in aumento non inferiori ad € 2.500,00)

**Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

1) Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ex art. 571 cpc, anche a mezzo di persona diversa presso lo studio del professionista delegato sito in Benevento alla via Porta Rufina 13 a pena di inammissibilità entro le ore 12 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte domanda redatta in carta da bollo (da euro 14,62) inserita in busta chiusa per l'acquisto del bene su descritto specificando :

il prezzo offerto (a pena di inefficacia dell'offerta non può errere inferiore al prezzo base innanzi indicato)

data della vendita e procedura cui si riferisce

le generalità proprie compreso il codice fiscale e se in comunione legale anche quelle del coniuge; l'indicazione della volontà di avvalersi, ricorrendone i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa

le indicazioni circa il tempo, il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta (comunque non inferiore a 60 gg. ).

Il termine non superiore a sessanta giorni dalla aggiudicazione entro il quale il prezzo dovrà essere versato nelle forme previste dal presente bando

la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dell'immobile

la dichiarazione di residenze e di elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. Att. Cpc) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento

alla domanda dovranno essere allegati copia di valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, assegno bancario circolare NT intestato al professionista delegato avv. Giuseppe Arena relativo al deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, quindi assegno circolare NT intestato al professionista delegato avv. Giuseppe Arena relativo al deposito spese e pari al 20% del prezzo offerto.

Gli assegni predetti 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 procuratore speciale senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 cpc)

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza;

Certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine di verifica della condizione di reciprocità in caso di partecipazione di cittadino extracomunitario

La domanda andrà firmata dalla persona che partecipa alla gara ed intende intestarsi l'immobile in caso di acquisto. Può comunque essere firmata e presentata per persona da nominare da un avvocato o da un incaricato munito di procura speciale notarile. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 578 cpc dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restante il termine di tre giorni dall'asta per la nomina ed il deposito del mandato ex art. 583 cpc.

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.

Ogni domanda contenente l'offerta compresi gli allegati dovrà essere inserita in busta chiusa al cui esterno il professionista dovrà annotare tutti i dati necessari indicati dall'art. 571, IV° comma, Cpc ; non sarà consentito annotare alcun altro elemento con particolare riguardo a quelli che possono condurre ad identificare il bene per cui l'offerta è stata prestata.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Se vi sono più buste il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc.

L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine indicato innanzi; se inferiore al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicate innanzi.

L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi in cui il professionista in presenza di più offerte valide disponga la gara tra gli offerenti, o nonostante le offerte ordini l'incanto o comunque siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

### **Condizioni di vendita con incanto**

A differenza dalla vendita senza incanto per aggiudicarsi i beni 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 prevista :

la decadenza dall'aggiudicazione

la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 cpc  
l'eventuale pagamento della differenza di cui all'art. 587 comma 2° cpc  
Per partecipare alla vendita con incanto gli interessati dovranno depositare

- domanda in bollo di ammissione all'incanto per ciascun lotto indicandovi le proprie generalità domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, stato civile, regime patrimoniale ed i dati del coniuge se in comunione dei beni
- fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del partecipante o del suo eventuale rappresentante
- certificato del registro delle imprese da cui risulteranno 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 di un 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, a norma di legge, 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 precedente quello fissato per l'incanto presso lo studio del professionista delegato. A norma dell'art. 584 cpc potranno essere presentate offerte dopo l'incanto entro il termine perentorio di gg. 10 (dieci giorni) e con le modalità previste dall'art. 571 cpc (in busta chiusa). In caso di presentazione di offerte in aumento si effettuerà la gara prevista dall'art. 573 cpc e verrà pubblicato apposito avviso nelle forme di cui all'art. 570 cpc 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 pari al doppio di quella versata ai sensi dell'art. 580 cpc. Alla gara possono partecipare oltre gli offerenti in aumento 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 cpc l'aggiudicazione diviene definitiva ed il giudice pronuncia a carico degli offerenti di cui al primo comma del citato articolo la perdita della cauzione il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

#### **Condizioni comuni di vendita**

L'immobile in vendita meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti che deve intendersi qui integralmente riportata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli accessori, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, 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, nullità, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta rispetto a quanto in atti della procedura esecutiva, oneri di qualsiasi genere ivi compresi per esempio quelli urbanistici, o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo o considerati anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, nullità e/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 ex art. 2, comma 59 l. 662 del 23.12.1996 con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria ed eventuali difformità urbanistiche del bene. L'aggiudicatario in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi e quote relative all'anno in corso e quello precedente.

L'aggiudicatario poiché l'immobile staggito è gravato da ipoteca per mutuo fondiario di cui agli artt. 42 e 55 R.D. 646/1905 oggi art. 41 d.lgs 385/93, nel termine di 60 gg. dall'aggiudicazione dovrà pagare all'istituto mutuante quella parte di prezzo che corrisponde al credito dell'istituto in capitale interessi accessori e spese legali ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario nel caso in cui ci siano ancora rate da pagare. In quest'ultimo caso nel termine di gg. 60 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 quanto sopra la banca creditore fondiario dovrà entro 5 gg. 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 nelle modalità ordinarie.

L'aggiudicatario inoltre nel termine di gg. 60 dall'aggiudicazione dovrà versare su libretto bancario di deposito a risparmio intestato alla procedura con vincolo all'ordine del giudice dell'esecuzione che il professionista delegato avrà provveduto ad accendere presso la filiale di Benevento Viale dei Rettori della Unicredit Banca di Roma (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo al deposito cauzionale) l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione delle somme direttamente versate all'istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo, sotto comminatoria in caso di inadempimento, della decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 cpc oltre a pagare la eventuale differenza di cui all'art. 587, 2° comma, cpc.

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

In caso di omesso versamento è prevista la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 cpc e l'eventuale pagamento della differenza di cui all'art. 587, 2° comma, cpc.

**IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE PUO' ESSERE PAGATO 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**

Regime fiscale della vendita = L'assoggettamento del bene ad iva o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento sulla base dei competenti uffici finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta e senza assunzione 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 del bene e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione con autenticazione notarile. In caso di omissione il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario con esonero dal professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità. La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale della ordinanza di vendita e della perizia di stima alle quali in presente avviso si riporta e fa completo riferimento. Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso. Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 cc ed a cura del professionista delegato, oltre che nelle forme previste dall'art.490 c.p.c. con ed affisso per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Benevento, con inserzione per estratto sul quotidiano "IL MATTINO" edizione di Benevento, pubblicato nel sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) in uno a copia della relazione di stima e della ordinanza di vendita, nonché 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 576 e ss. cpc debbono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Benevento alla via Porta Rufina n.13. Il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode lo stesso professionista delegato, avv. Giuseppe Arena, e per informazioni e visione dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al suo studio in Benevento dalle ore 17,30 alle ore 20 dal lunedì al venerdì.

Benevento, 23/10/2012

Il professionista delegato  
avv. Giuseppe Arena