

TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 81/2009 Dott. Gaetano D’Orsi
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 - 570 -576 e segg. c.p.c. con le modifiche intervenute con l’entrata in vigore della legge 6/8/2015, n.132)
Il sottoscritto Dott. Antonio Signoriello, con studio in Benevento alla via Luigi Pirandello, n. 13 in esecuzione dell’ordinanza emessa dal G.E del Tribunale di Benevento, Dott. Gaetano D’Orsi, 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 20 aprile 2021, alle ore 16,00 in Benevento, alla via Luigi Pirandello, n. 13, presso lo studio del Dott. Antonio Signoriello, si svolgerà vendita senza incanto, in IV asta, in due lotti 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 19 aprile 2021 entro le ore 12:00, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNO

Fabbricato, sito in Cerreto Sannita (BN), Via Nicotera, 46. Il fabbricato, con superficie di circa mq. 116,20 oltre balconi con accesso dalla scala comune posizionato al 3° piano composta da 6 vani, a destinazione d’uso residenziale-civile abitazione identificata catastalmente alla particella 141 sub 7 foglio 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Sannita (BN). L’unità immobiliare è ubicata in un edificio condominiale posto in una zona decentrata rispetto al centro del paese, in zona agricola. L’appartamento è posizionato al 3° piano, considerando un piano seminterrato, si accede tramite una scala condominiale, ha un affaccio sul retro dell’edificio, è composto da 2 camere da letto, soggiorno, cucina-tinello, bagno e ripostiglio. Il fabbricato è stato costruito in virtù di una concessione edilizia del 04/03/1973, e che è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29/03/1986 con n. prot. llo 2306, tale notizie sono state acquisite dalla copia dell’atto di proprietà e di divisione presso il Notaio. Sulla base degli accertamenti effettuati l’immobile in questione appare privo di certificato di abitabilità, chiusura dei lavori, collaudo statico, certificato di conformità degli impianti, certificazioni energetica collaudo strutturale. L’edificio in esame, si può affermare che è inquadrabile nella classe G del rendimento energetico, in quanto non si sono riscontrati nello stabile elementi atti a far considerare una buona inerzia termica: gli infissi non sono a taglio termico, la muratura in forati senza alcun tipo di isolamento, i cordoli affiorano in facciata con problemi di condensa visibili nell’interno e nel vano scala, il terrazzo è privo di isolamento idoneo, gli impianti sono di tipo tradizionale e di vecchia generazione. L’appartamento è libero. Identificazione catastale: Fabbricato censito in C.F. foglio 16, p.la 141, sub 7, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 315,56; Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: Dai documenti notarili sono state riscontrate alcune notizie. Il fabbricato è stato costruito in virtù di una concessione edilizia del 04/03/1973, e che è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29/03/1986 con n. prot. llo 2306. Sulla base degli accertamenti effettuati l’immobile in questione appare privo di certificato di abitabilità, chiusura dei lavori, collaudo statico, certificato di conformità degli impianti, certificazioni energetica collaudo strutturale. Stato Occupazionale dell’immobile: L’unità immobiliare risulta libero.

LOTTO DUE

Fabbricato, sito in Cerreto Sannita (BN), Via Nicotera, 46. Il fabbricato, con superficie di circa mq. 117,71 con ingresso dalla scala comune e ulteriore ingresso indipendente dal cortile prospiciente via Nicotera posizionato al 1° piano, considerando che l’immobile a cui appartiene il bene pignorato ha un piano seminterrato destinato a garage, composta da 6 vani, a destinazione d’uso commerciale (studio-attività commerciale e non abitazione come risulta dagli atti catastali) identificata catastalmente alla particella 141 sub 4 foglio 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Sannita (BN). L’unità immobiliare è ubicata in un edificio condominiale posto in una zona decentrata rispetto al centro del paese, in zona agricola. L’appartamento è posizionato al 1° piano, si accede tramite una scala condominiale e ulteriore ingresso indipendente dal cortile prospiciente via Nicotera, è composto da 3 stanze destinate a studio – attività commerciali, studio, deposito, ripostiglio e bagno. Il fabbricato è stato costruito in virtù di una concessione edilizia del 04/03/1973, e che è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29/03/1986 con n. prot. llo 2306, tale notizie sono state acquisite dalla copia dell’atto di proprietà e di divisione presso il Notaio. Sulla base degli accertamenti effettuati l’immobile in questione appare privo di certificato di abitabilità, chiusura dei lavori, collaudo statico, certificato di conformità degli impianti, certificazioni energetica collaudo strutturale. Nell’edificio in esame, si può affermare che è inquadrabile nella classe G del rendimento energetico, in quanto non si sono riscontrati nello stabile elementi atti a far considerare una buona inerzia termica: gli infissi non sono a taglio termico, la muratura in forati senza alcun tipo di isolamento, i cordoli affiorano in facciata con problemi di condensa visibili nell’interno e nel vano scala, il terrazzo è privo di isolamento idoneo, gli impianti sono di tipo tradizionale e di vecchia generazione. L’appartamento è occupato al momento dalla Società OMISSIS in virtù di un contratto stipulato con la procedura a partire dal 1° di febbraio 2019 per la durata di un anno. Identificazione catastale: Fabbricato censito in C.F. foglio 16, p.la 141, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro

1

315,56; Regolarità Urbanistica ed Amministrativa: Dai documenti notarili sono state riscontrate alcune notizie. Il fabbricato è stato costruito in virtù di una concessione edilizia del 04/03/1973, e che è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29/03/1986 con n. prot. llo 2306. Sulla base degli accertamenti effettuati l'immobile in questione appare privo di certificato di abitabilità, chiusura dei lavori, collaudo statico, certificato di conformità degli impianti, certificazioni energetica collaudo strutturale. Stato Occupazionale dell'immobile: L'unità immobiliare risulta occupato in virtù di un contratto di locazione con la procedura datato 1 febbraio 2020 della durata di un anno.

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 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. L'offerta dovrà contenere: 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 restando 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 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; 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 alla "Proc. esecutiva n. 81/2009", per un importo minimo pari al 10 % 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 alla "Proc. esecutiva n.81/2009" relativo al deposito spese pari al 15 % del prezzo offerto; i suddetti assegni saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara. 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 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 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 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 25% 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. 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. 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). 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. Il 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. 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 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 relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze". 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 geolocalizzazione 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 lo studio del professionista delegato Dott. Antonio Signoriello in Benevento, alla via Luigi Pirandello, n. 13. Il G.E. ha nominato

Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita Dott. Antonio Signoriello- tel. 0824/1900203-3299745637 - MAIL: studiosignoriello@gmail.com, al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, prevista, previo appuntamento, nei giorni di martedì dalle ore 15:30 alle ore 17:00. 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 vigenti norme di legge.

Benevento, 31 gennaio 2021

Il professionista delegato Dott. Antonio Signoriello