



TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N.229/2005 R.G. Es.

G.E Dott.ssa Antonietta Cubelli

AVVISO DI VENDITA

(artt.490-570-576 e segg.cpc con le modifiche intervenute

Con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n.132)

Il sottoscritto Avv. Margherita Giordano, con domicilio in Durazzano alla via San Pietro n°8, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva n 229/2005; **vista** l'ordinanza di delega emessa dal G.E. del 19/11/2015 **visti** gli artt. 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 DICEMBRE 2024 alle ore 16,30** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, si svolgerà la **vendita senza incanto, in V asta con prezzo ridotto del 15%**, in dodici lotti, dei beni immobili, come di seguito descritti , oggetto della procedura esecutiva R.G.Es. 229/2005 , saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e 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 cpc è fissato per il giorno **19 DICEMBRE 2024 entro le ore 12,00, ;**

LOTTO UNO

Locale ad uso commerciale composto da cinque vani al piano terra e da un vano al piano ammezzato, con accesso dall'area esterna comune pavimentata in betonelle di cemento e prospiciente la SS Appia, ubicato in Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'immobile è dotato di impianto

elettrico sotto traccia, di impianto idrico sanitario per i quali si rende necessario un intervento di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione dell'immobile si presenta non omogeneo, alcuni ambienti sono in condizioni normali mentre altri sono in condizioni scadenti.

Identificazione catastale NCEU al foglio 1 p.lla 183 sub 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 171 mq. Rendita €317,93

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

Dalla relazione peritale risulta che la disposizione degli ambienti non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, c'è discordanza tra destinazione d'uso nel titolo urbanistico e la classificazione catastale pertanto è necessario aggiornare gli elaborati mediante sistema Dogfa.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €21.463,00

Offerta minima : €16.098,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 1000,00

LOTTO TRE

Locale ad uso commerciale al piano terra con accesso dall'area esterna condominiale prospiciente la SS Appia, sito nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto telefonico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con ventilconvettori, per tutti è necessario un intervento di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione dello stesso è normale, mentre lo stato di conservazione della parti condominiali è mediocre.

Identificazione catastale NCEU al foglio 1 p.lla 81 sub 1 e plla 183 sub 12, categoria C/2 consistenza 70 mq. Rendita €130,15

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

Dalla relazione peritale risulta che la disposizione degli ambienti non è conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, inoltre c'è discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico e la classificazione catastale, pertanto è necessario aggiornare gli elaborati mediante sistema Dogfa..

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione stipulato dal Custode Giudiziario il 01.08.2012.

PREZZO BASE € 14.560,00

Offerta minima : €10.920,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 1000,00

LOTTO QUATTRO

Locale ad uso commerciale al piano terra con accesso dall'area esterna condominiale prospiciente la SS Appia, sito nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'impianto elettrico necessita di un intervento di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione del locale è scadente.

Identificazione catastale NCUF foglio 1 p.lla 81 sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq.

Rendita €150,60

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

Dalla relazione peritale risulta che la disposizione degli ambienti è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, mentre c'è discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico e la classificazione catastale.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €10.167,00

Offerta minima : €7.626,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 1000,00

LOTTO CINQUE

Appartamento al piano primo, 5 vani, con accesso da scala comune facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Allo stabile si accede attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. Struttura portante in muratura, pavimento in gres, infissi in legno. L'immobile è sito nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia e impianto idrico sanitario che necessitano di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 183 sub 13 categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani rendita €271,14

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €17.634,00

Offerta minima : €13.226,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO SEI

Appartamento al piano primo la cui consistenza è di 4,5 vani, con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. All'immobile si accede attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) Frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma alimentata da serbatoio GPL ubicato nella corte comune. Tutti gli impianti necessitano di intervento di adeguamento e verifica. L'appartamento presenta uno stato di conservazione mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 81 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani rendita €244,03

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €16.244,00

Offerta minima : €12.183,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO SETTE

Appartamento al piano primo la cui consistenza è di vani 5, con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato di tre piani. L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma alimentato da serbatoio GPL ubicato nella corte comune a servizio della varie unità immobiliari. Tutti gli impianti necessitano di interventi di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 81 sub 5, categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani rendita € 271,14

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €19.597,00

Offerta minima : €14.698,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. € 500,00

LOTTO OTTO

Appartamento al piano primo la cui consistenza è di 3,5 vani, con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente alla SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia. L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma alimentata da un serbatoio GPL ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari. Lo stato di conservazione è scadente.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 81 sub 4, categoria A/2 consistenza 3,5 vani rendita € 189,80.

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione stipulato dal Custode Giudiziario in data 21.05.2013.

PREZZO BASE €10.160,00

Offerta minima : €7.620,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO NOVE

Appartamento al piano primo la cui consistenza è di 8 vani, con accesso da scala ad uso esclusivo facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. L'accesso al fabbricato si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia.

L'immobile è in disuso, presenta uno stato di conservazione molto scadente, in particolare alcuni ambienti si presentano fortemente danneggiati, privi di rivestimenti, finimenti e con soffitti puntellati. È dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario i quali necessitano di interventi di adeguamento e verifica.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 183 sub 14, categoria A/2 consistenza 8 vani rendita €433,82

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE € 19.698,00

Offerta minima : €14.774,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO DIECI

Appartamento al piano secondo del tipo mansarda facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, la cui consistenza è di 5 vani e un'altezza interna variabile da un minimo di mt 2 ad un massimo di mt 3,40, con accesso dalla scala condominiale. L'accesso al fabbricato si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia.

Gli impianti: elettrico, sanitario e di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa necessitano di adeguamento e verifica. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 183 sub 17, categoria A/2 consistenza 5 vani rendita € 271,14

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione stipulato dal Custode Giudiziario il 01.08.2012.

PREZZO BASE €15.683,00

Offerta minima : €11.763,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO UNDICI

Appartamento al piano secondo del tipo mansarda la cui consistenza è di 4,5 vani, con accesso dalla scala condominiale facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel comune di Ceppaloni (BN) Frazione Tufara Valle SS7 Appia.

Gli impianti : elettrico sotto traccia, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa necessitano di adeguamento e verifica. L'altezza interna varia da un minimo di mt.2 ad un massimo di mt. 3,40. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 183 sub 16, Categoria A/2, classe1, consistenza 4,5 vani rendita €244,03.

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €13.773,00

Offerta minima : €10.330,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. € 500,00

LOTTO DODICI

Appartamento al piano secondo del tipo mansarda la cui consistenza è di 5 vani, con accesso da scala condominiale, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'ingresso allo stabile si attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS Appia.

Gli impianti : elettrico sotto traccia, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa necessitano di adeguamento e verifica. L'altezza interna varia da un minimo di mt.2 ad un massimo di mt. 3,40. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 81 sub 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani rendita €271,14

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €17.556,00

Offerta minima : €13.167,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

LOTTO TREDICI

Appartamento al piano secondo del tipo mansardata cui consistenza è di 3,5 vani, con accesso da scala condominiale, facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la SS Appia. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ceppaloni (BN) frazione Tufara Valle SS7 Appia.

Gli impianti, elettrico sotto traccia, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa necessitano di adeguamento e verifica. L'altezza interna varia da un minimo di mt.2 ad un massimo di mt. 3,40. Lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale NCEU foglio 1 p.lla 81 sub 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani rendita €189,80.

Regolarità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con concessione n 40 del 26.09.1985 e n.62 del 08.11.1988 rilasciata dal Comune di Ceppaloni. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del titolo abilitativo si rilevano lievi variazioni prospettiche.

L'immobile è privo di APE e di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei tempi previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del DPR 380/2001 e all'art. 40 c.6 della legge 47/1985.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile è in possesso del Custode Giudiziario.

PREZZO BASE €9.483,00

Offerta minima : €7.112,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto e Deposito spese 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. €. 500,00

CONDIZIONI DI 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 e non oltre le ore 12,00 del giorno suindicato (**19 DICEMBRE 2024**) per la presentazione delle offerte per il lotto, domanda in bollo (da euro 16,00) inserita in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente 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, 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. 1. **Se l'offerente è coniugato** e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 2. **Se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare; 3. **se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza dovrà essere allegato certificato di iscrizione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia del documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA ;
- 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 dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 Disp. Att. c.p.c.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento;

- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- il lotto per il quale l'offerta è proposta e i dati identificativi del bene;
- 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 al “ Tribunale di Benevento Proc. Esecutiva n. 229/2005 R.G.E.”, 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 al “ Tribunale di Benevento Proc. Esecutiva n. 229/2005 R.G.E.” relativo al deposito spese pari al 20% 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 può comunque essere presentata da un Avvocato (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

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 l'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 dar 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 istanza 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 l'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 l'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 di 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 c.p.c.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa sia stata accolta.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di credito fondiario l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizioni di cui all'art. 41 Dlgs . n. 385/93

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore Fondiario, dovrà tassativamente entro giorni 5 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.

L'aggiudicatario inoltre nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione dovrà versare su un conto corrente bancario intestato alla presente procedura e al professionista delegato e vincolato all'ordine del G.E. (che il delegato avrà provveduto ad aprire al fine di versare gli assegni relativi al deposito cauzionale e delle spese) l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione e alle somme direttamente versate all'istituto di credito fondiario sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex 587cpc, co1 e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 cpc co2.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione del decreto di trasferimento, per la voltura, 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 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 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 D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005 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 (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

SI EVIDENZIA

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 la 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 srl, sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it, sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" – edizione nazionale, attraverso il servizio Postal Target, assicurando altresì il servizio di geolocalizzazione GPS ASTE e a rotazione sui siti internet previsti dal Servizio Gestionale 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 compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Durazzano (BN) alla Via S. Pietro n.5

Per informazioni e comunicazioni rivolgersi al Professionista delegato Avv. Margherita Giordano, con studio in Durazzano alla via San Pietro n°8, ai seguenti recapiti telefonici: tel. 0823 719914 e fax 0823 719006; Cell. 3480335113 – email: margheritagiordano75@gmail.com Pec: avvmargheritagiordano@puntopec.it – tutti i giorni dalla ore 16 alle ore 19,30.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il dott. Umberto Viola, con studio in Benevento alla via Michele Foschini n. 5, Tel. 08241664464, email umberto.viola@studioviola.eu cell. 3397555601 a lui gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile, tutti i giorni, previo appuntamento da concordare.

Durazzano, 10.10.2024

Il Professionista delegato
Avv. Margherita Giordano