

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Giudice: Dott.ssa Vincenzina Andricciola

ORDINANZA DI VENDITA

Liquidazione Controllata: RG 34/2024 PU

Il Giudice Delegato;

- letta l'istanza del Liquidatore, con la quale, ai sensi dell'art. 216 CCII, ha chiesto di procedere alla vendita del bene immobile di seguito indicato ed acquisito alla massa della Liquidazione controllata, conformemente al programma di liquidazione approvato;
- letti gli artt. 216 CCII, 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti:

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno 10.04.2025 alle ore 12:00 dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

LOTTO

DESCRIZIONE: Unità immobiliare costituito da una porzione di fabbricato Urbano sito nel Comune di Amorosi alla via Bugliano n. 3, già via San Marzano, composta detta porzione da quattro virgola cinque vani catastali distribuiti tra i piani terra e primo; in particolare, al piano terra è ubicato un deposito sottoscala, un porticato ed un vano camera pluriuso in catasto riportato come cucina, al piano primo cui si accede da scala comune è ubicato un locale ingresso, una veranda, un terrazzo scoperto, una camera da letto, una cucina ed un bagno con antistante piccolo disimpegno il tutto per una superficie catastale di 122 mq e rendita pari a € 232,41.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI: ubicata in Amorosi (BN) alla Via Bugliano n. 3, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 177 Sub. 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita catastale Euro 232,41

STATO DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare residenziale in un fabbricato condominiale ubicata al piano terra e primo con accesso da vie pubbliche tramite area pertinenziale e scala esterna comune. L'abitazione è di tipo popolare con caratteristiche costruttive e finiture interne di modesto livello con efficienza limitata degli impianti tecnologici presenti quantunque indispensabili.

Dall'Atto di compravendita per Notaio Franco Pasqualino in Cerreto Sannita (BN), la costruzione del fabbricato comprendente detta unità immobiliare viene dichiarata in data anteriore al 1° settembre 1967 ovvero precedente all'estensione dell'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale di cui alla Legge Ponte n. 765/67. Da una ricerca effettuata sulla piattaforma dell'Archivio Digitale della Cartografia e della Aerofotografia Storica della Regione Campania è stato possibile supportare tale dato visto che l'immobile risulta in Mappa già in data 1937 come di seguito evidenziato. Al fine dello stato legittimo dell'immobile si rileva che prima di tale data, fuori del centro urbano non serviva il titolo abilitativo. Unico documento, in qualche modo abilitativo e di confronto con lo stato dei luoghi è la planimetria catastale di prima costituzione datata 08/08/1999 in Atti al n. A02249.1/1999 . Lo stato dei luoghi è risultato non del tutto conforme con detto elaborato depositato in Catasto Fabbricati, sia per la presenza di una piccola veranda presente sul terrazzo scoperto che per la destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo. Si evidenzia, inoltre che in planimetria catastale la direzione Nord indicata non è del tutto precisa. Secondo il vigente PUC di Amorosi approvato con delibera di G.C. n. 61 del 16/05/2009, scaricato dalla piattaforma digitale del Comune di Amorosi, l'immobile ricade in zona omogenea E2.2 Zona Agricola Ordinaria le cui norme di attuazione prevedono il rilascio di singoli permessi di costruire per intervento diretto come declamato dall'art. 44 di dette Norme. Non risulta, peraltro mai redatto il certificato di agibilità dell'immobile, il quale oltre a rappresentare una qualità essenziale del bene, offrirebbe anche una prova di regolarità sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale. Urbanisticamente la veranda, da ritenersi comunque priva di titolo abilitativo, risulta regolarizzabile, nell'attestazione di stato legittimo, quale difformità edilizia consentita entro determinati limiti.

Prezzo base: € 33.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 660,00 pari al 2% del prezzo base

Offerta minima efficace: € 24.750,00 (pari al 75% del prezzo base)

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno depositare presso la cancelleria fallimentare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la l'apertura delle buste, una offerta (in bollo) in busta chiusa dove dovrà essere indicato il nome del liquidatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta. All'esterno della busta il cancelliere provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c

L'offerta deve 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 del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base (Offerta minima efficace: € 24.750,00);
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- Il termine 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 giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- La fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 34/2024 PU Liquidazione Controllata Tribunale Benevento", per un importo minimo pari al 20 per cento 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;

- L'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.): in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Benevento;
- L'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;
- 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, se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;
- 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 stabilito preventivamente dal giudice delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Ai sensi dell'art. 216, co. 7 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita e sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche;
- All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo, entro il termine non superiore a centoventi giorni

dall'aggiudicazione definitiva e salva la possibilità di richiedere il versamento rateale del prezzo entro il termine massimo di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, con istanza da formulare, in uno, inderogabilmente all'offerta di partecipazione. Conseguentemente, non saranno prese in considerazione istanze di rateizzo formulate tardivamente;

- Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente indicato dal liquidatore e vincolato all'ordine del giudice delegato (che il primo avrà preventivamente aperto) ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 e del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al subingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario;
- La vendita 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento dei beni. Esse saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto che il Liquidatore dovrà richiedere prima dell'emissione del formale provvedimento di trasferimento e l'aggiudicatario dovrà versare immediatamente, pena il recupero mediante esecuzione coatta.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del liquidatore;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

PUBBLICITA'

Il Liquidatore effettuerà la pubblicità mediante:

a) Inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", dell'avviso di vendita;

L'avviso dovrà comunque contenere:

- la descrizione dei beni posti in vendita, il Comune in cui si trovano ed i loro estremi catastali identificativi;
- il valore degli immobili, come determinato dallo Stimatore nominato;
- il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima e l'ordinanza di vendita;
- il nome ed il recapito telefonico dello studio del liquidatore, custode dei beni;
- la possibilità di pagare il prezzo di aggiudicazione anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della Liquidazione e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- la possibilità di rivolgersi alla Cancelleria per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore. La Cancelleria, con riferimento a quest'ultima possibilità, si assicurerà che la richiesta provenga da persone effettivamente interessate a presentare offerte;

b) Inserzione di analogo avviso nel sito internet astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima, nonché sul periodico Aste

Giudiziarie Edizione Nazionale;

c) Pubblicazione sui portali immobiliari Casa.it, Idealista.it;

- Il liquidatore depositerà in cancelleria, almeno una settimana prima della data fissata per la l'apertura delle buste, copia della documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. La cancelleria verificherà il rispetto di tutte le condizioni disposte per la pubblicità;
- Dispone, infine, che il Liquidatore notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Benevento, 30.12.2024

Il Giudice Delegato