STUDIO NOTARILE
DOTTORESSA CATERINA GAMBALE
Via Giosuè Carducci n°55 - Chiusano San Domenico, tel. e fax 0825 976014
Piazza Umberto I n°31 – Atripalda tel. 0825 456235 – 331 3087065

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTTORE ASTIANATTE DE VINCENTIS
Avviso integrale di vendita immobiliare telematica senza incanto
Procedura esecutiva immobiliare R.G. n°36.2021
°°°°°°°°°°°°°°°°

La sottoscritta notaio **CATERINA GAMBALE**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex articolo 591 bis cod. proc. civ., rende noto che il giorno **13 gennaio 2027**, a partire dalle **ore 9.30**, avrà luogo la **vendita telematica senza incanto, per il tramite del seguente gestore delle vendite telematiche**: Zucchetti Software Giuridico S.r.l. iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia (il quale è tenuto con l'accettazione dell'incarico a sottoscrivere la dichiarazione prevista dall'articolo 10 del d. M. n°32.2015), nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, in attuazione delle previsioni ex articolo 161 ter disp. att. cod. proc. civ., **del seguente bene immobile**:
LOTTO UNICO: piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione, ubicata nel Comune di Serino (AV) alla Via Palmiero Iannelli n. 25, Frazione Raiano, della superficie complessiva netta interna pari a mq. 68,10, si articola su due livelli, piano terra e primo, tra loro collegati da una scala interna a 2 rampe della superficie di mq. 6,05. L'accesso al piano terra avviene dalla pubblica via a mezzo di una piccola corte che funge da disimpegno per l'accesso anche alle altre unità del fabbricato. Al piano terra, avente altezza netta interna pari a ml. 2,90, si trovano l'ingresso, un piccolo bagno ricavato nel sottoscala, un vano soggiorno/pranzo e un piccolo vano destinato a cucina in quello che da progetto allegato ai titoli edilizi citati risulta essere deposito. Al piano primo, avente altezza netta interna pari a ml. 2,90, si trovano 2 camere da letto e 1 bagno, tutti con accesso dal disimpegno alla sommità della scala. Il sottotetto, non utilizzabile, è accessibile allo scopo di ispezione per mezzo di una botola nel solaio in corrispondenza del disimpegno; il tutto riportato nel Catasto fabbricati, al **foglio 15**, con la particella **n. 699/8**, Via Palmiero Iannelli n. 25, piani T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 97, Rc euro 258,23; gli identificativi catastali degli immobili oggetto del pignoramento erano i subalterni 1 e 2 della particella 699. All'esito della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia svolta dal Ctu, sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo urbanistico-edilizio e le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate che hanno reso necessaria la presentazione, previa autorizzazione del creditore procedente, della variazione catastale, al fine di rappresentare l'immobile nelle sue attuali consistenza e destinazione, ed identificarlo esattamente nell'eventuale decreto di trasferimento.
Il lotto è **occupato** dall'esecutato; tanto risulta dalla Ctu in atti.

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: come si evince dalla Ctu, cui si rimanda per una più esauriente descrizione: l'immobile è stato edificato con autorizzazione n. 317 del 28/3/1986, con Concessione di contributo ex lege 219/81 di lire 79.098.760, e successiva Autorizzazione in variante prot. n. 10894/88 reg. cron. n. 3106 del 7/11/1988; con: - Inizio lavori: 16/9/1986; - Ultimazione lavori: 15/3/1989; - Relazione giurata stato finale e regolare esecuzione lavori: depositata il 26/5/2004. Come attestato dal Comune, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre quelle elencate; risulta inoltre: deposito al Genio civile n. 13734 del 13/6/1986, relativo al progetto strutturale dell'intervento di riparazione e Collaudo statico depositato al Genio Civile il 18/1/1992. Il Ctu ha evidenziato delle **irregolarità urbanistico/edilizie**; si rimanda alla Ctu per una precisa descrizione. Per tali irregolari-

tà, come per eventuali altre, l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 Tue) o a condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 della legge n°47.1985 e dell'art. 46 del Tue di cui al d.P.R. del 2001 n°380, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata a cura e spese degli interessati. Si raccomanda, in particolare, di tenere in debito conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n°47 del 1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.
Da ultimo, sempre dalla Ctu, si evince che non è disponibile, né per l'intero fabbricato né per la singola unità immobiliare oggetto della procedura, **il certificato di agibilità**.

CONFORMITA' CATASTALE: sempre dalla Ctu, cui si rimanda per una più esauriente descrizione: la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia Entrate è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:
- il detto immobile è privo del certificato di agibilità, così come rilevato dal Ctu;
- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;
- è particolarmente opportuno che, per le unità immobiliari urbane in oggetto, gli interessati verifichino, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d.l. n°78/2010, modificativo dell'art. 29 della legge n°52/1985, nel testo risultante dalla conversione con legge n°122/2010, la conformità ai dati catastali e alle planimetrie **depositate in Catasto.**

VALORE DI STIMA: **euro 65.575,00** (già detratti sia gli oneri per regolarizzazione delle difformità e per il ripristino dello stato dei luoghi sia il 5% per assenza di garanzia per vizi, come rilevato dal Ctu nel suo elaborato);
PREZZO BASE D'ASTA: **euro 49.181,25**.
Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 36.885,94**.
Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: **euro 1.000,00.**

Gli immobili sono gravati da **formalità pregiudizievoli**, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione, nei limiti di quelli di cui all'articolo 586 cod. proc. civ., con il decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per integralmente richiamata e trascritta, verranno aggiudicati **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le ragioni e le azioni, i diritti condominiali, le 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; la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e 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'aggiudicatario per dette eventualità difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e, nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità, potrebbe incontrare difficoltà in caso di rivendita.
L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione 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 dicembre1996 n°662, con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.
Ai sensi del d. M. del 22 gennaio 2008 n°37 e del d. Lgs. n°192.2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine **agli impianti**, dispensa, sin d'ora ed espressamente gli organi della 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE
Le offerte telematiche di acquisto - redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del decreto del Ministro della Giustizia n. 26 febbraio 2015 n. 32 - dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita (quindi entro le ore 12.00 del 12 gennaio 2027)**, mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedendo come descritto nel "manuale utente"; unitamente all'offerta dovrà essere depositata la ricevuta di **pagamento del bollo** effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 447.2000. Il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad **euro 16,00**) può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.
L'offerta può essere trasmessa mediante **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente, mediante **casella di posta elettronica certificata** priva di tale requisito. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.
L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività dell'offerta.
Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ..
Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui **all'art. 1471 cod. civ.** sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 del d.M. n°32/2015.
L'offerente che intenda ricevere **assistenza per la presentazione dell'offerta** in modalità telematica, potrà contattare il seguente recapito 0824.778599 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 17,30 o inviare una mail al seguente indirizzo: info@ivgnapoli.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:
a)- **se si tratta di persona fisica**: cognome, nome, domicilio completo, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico; se coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) e, in caso affermativo, il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge o partner. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del d.M. n. 32 del 26 febbraio 2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il **coniuge acquirente** alleghi, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. autenticata da un pubblico ufficiale, qualora l'altro coniuge non intenda partecipare personalmente alle operazioni di vendita; **se si tratta di società o persona giuridica**: la denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata a non meno di 15 giorni dalla presentazione dell'offerta; **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di esclusione, inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
j) l'importo versato a titolo di cauzione che deve essere in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;

o) l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cod. proc. civ.;
p) l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art. 41 comma 5 del d. Lgs. n°385.1993, nel contratto di mutuo fondiario;
q) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente;
r) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
Le dichiarazioni ed i dati richiesti dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo ministeriale precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.
All'offerta dovranno essere allegati:
a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge/partner;
b) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
c) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di 15 giorni dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di sistema di amministrazione collegiale la copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
f) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
g) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
h) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge, autenticata da un pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, nel caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.
Si precisa, in ogni caso: **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.**
L'offerta è **irrevocabile**; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tri-

bunale di Avellino - procedura esecutiva n°57.2024, acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: **IT86Q0538715100000004524123**, specificando nella causale del bonifico "**proc. n. 36.2021 R.G.E. Trib. AV; versamento cauzione; lotto unico; data della vendita 13 gennaio 2027**"; al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima della data fissata della vendita, a pena di esclusione dalla stessa, in caso di esito negativo di detta verifica. In ogni caso ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione o di mancata aggiudicazione. Qualora nel giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA
Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
Almeno **30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.
Le buste telematiche saranno aperte il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, si procederà con la gara telematica sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti (tanto, anche in presenza di due o più offerte di

identico importo): dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatti ulteriori rilanci ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte dopo la conclusione della gara.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta.
Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza (sopra indicato), in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cod. proc. civ..

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 cod. proc. civ. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ex articolo 573, III comma, cod. proc. civ.) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita, ma all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'articolo 573, I comma, cod. proc. civ., è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 cod. proc. civ..
Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando **apposito verbale**.
L'offerta **non** sarà considerata **efficace**:
- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta;
- 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;
- se presentate non con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche".

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.
Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Ricorrendo tali condizioni le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente, e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

STUDIO NOTARILE
DOTTORESSA CATERINA GAMBALE
Via Giosuè Carducci n°55 - Chiusano San Domenico, tel. e fax 0825 976014
Piazza Umberto I n°31 – Atripalda tel. 0825 456235 – 331 3087065

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Avellino - Procedura Esecutiva n. 36.2021 R.G.E., acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: **IT86Q0538715100000004524123**, specificando nella causale del bonifico "**saldo prezzo di aggiudicazione - proc. es. 36.2021 R.G.E. Trib. AV, lotto unico**" o, in alternativa, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Avellino procedura esecutiva immobiliare n. 36.2021 R.G.E.**"; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili - proc. es. 36.2021 R.G.E. – Trib. Avellino lotto unico") l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, d.M. 227.2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dell'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate**.

Se il prezzo ricavato dalle vendite successive, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. **587 cod. proc. civ.**.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 del codice di procedura civile, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con **ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario**, in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le medesime modalità sopra indicate.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. **41, comma 5, del d. Lgs. 01 settembre 1993 n°385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nel caso in cui gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16 luglio 1905, n°646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque 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, in ogni caso, laddove vi fosse un'ulteriore eccedenza tra il prezzo di aggiudicazione, da una parte, e, dall'altra, la cauzione versata, la parte del valore di aggiudicazione versata all'istituto fondiario e l'eventuale accollo, dovrà versare tale differenza, nel medesimo suddetto termine, sul predetto conto corrente intestato alla procedura, vincolato

all'ordine del Giudice, che, come precisato, sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta; e ciò sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione, con tutte le conseguenze di legge.

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.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

PUBBLICITA' LEGALE
Il presente avviso sarà pubblicato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" - edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it unitamente alla relazione di stima e sulla rivista free press mensile "newspaper aste", a cura della società Astalegale.net S.p.A..

Il Giudice delle Esecuzioni ha nominato **custode giudiziario** l'avvocato Annarita del Regno; questa dovrà essere contattata, ai recapiti di cui in seguito, per visionare l'immobile; telefono 3391516244 – 089251877 - 089251877, mail avv.adelregno@gmail.com.

Ai sensi dell'art. 560 cod. prov. civ. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile trami-

te la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. cod. proc. civ. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite presso il professionista delegato agli indirizzi in intestazione.
Per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi al professionista delegato ai recapiti in intestazione indicati.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Serino, lì 15 ottobre 2026

Il professionista delegato
ex articolo 591bis c.p.c.
notaio Caterina Gambale