TRIBUNALE DI AVELLINO

Procedura esecutiva n. 212/2017 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Astianatte De Vincentis

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Rosa D'Ascoli, quale professionista delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 – bis c.p.c., con ordinanza del 2 febbraio 2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino,

premesso che

- con ordinanza del 2 febbraio 2021, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita mediante procedura telematica;
- la modalità prescelta è la vendita telematica nella forma sincrona (D.M. 32/2015 art. 2);

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2027,** alle **ore 11:00,** si procederà alla vendita telematica sincrona, in un unico lotto, del bene immobile come di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva immobiliare 212/2017 R.G.E.I., alle condizioni e alle modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di immobile a destinazione laboratorio artigianale, ubicata nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV), località Cappelle, (via Cosimo Petrillo), via delle Mimose, identificato al NCEU al Foglio n. 10, p.lla n. 605, sub. n. 11.

L'immobile, realizzato su un unico livello e sottoposto rispetto allo slargo comunale di circa 0,90 m, è composto da un ampio ambiente con bagni e un ambiente retrostante anch'esso

munito di bagno, per una superficie complessiva di circa 148,00 mq ed altezza interna di circa 3,25 m.

Come risulta dalla CTU, il fabbricato presenta difformità urbanistiche eliminabili di seguito elencate: 1) manca la planimetria catastale e non risulta immesso in mappa ed insiste sulla particella censita al N.C.E.U. del comune di Prata di Principato Ultra (AV) al Foglio 10, P.lla 605, Sub11; 2) si presenta come realizzazione plano volumetrica in parte diverso da quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Variante Pratica N. 19/2001, Prot. N. 2091/2000 rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. del comune di Prata di Principato Ultra (AV); 3) la struttura in calcestruzzo armato dell'immobile non risulta collaudata ai sensi della Legge 64/74 e L.R: 9/83, ed è priva del certificato di agibilità. Nella determinazione del valore di mercato il CTU ha tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, collaudo strutturale e documentale.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Prata di Principato Ultra (AV), foglio 10, p.lla 605, sub. 11.

Caratteristiche della zona: centrale

Stato di occupazione dell'immobile: libero

Valore di stima:	**Euro 68.800,00**
Prezzo base d'asta:	**Euro 16.326,50**
Offerta minima: prezzo base	**Euro 12.244,875** corrispondente al 75% del

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo:	**Euro 1.000,00**

Il **termine per la presentazione delle offerte** ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **21 gennaio 2027 ore 12:00**

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La vendita dei beni di cui sopra, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, e pubblicata, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni

si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti condominiali, 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, 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'aggiudicatario in caso di 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 e 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.

In caso di aggiudicazione dei beni, l'aggiudicatario accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2 comma 59 della Legge 23.12.1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali urbanistiche del bene.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs.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.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) le offerte telematiche dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC 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"**.
2) L'offerta si intende 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.
3) 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. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

   L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 345/1135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9:00 alle h. 14:00.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
- 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 è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione il bonifico deve essere effettuato 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.

  Si riportano di seguito i dati del conto corrente sul quale va eseguito il bonifico: **c.c. aperto presso la BPER Banca spa presso la filiale di Avellino codice IBAN: IT08I0538715100000003731976** e la **causale** dello stesso: **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2017 R.G.E.I.; Lotto Unico; data della vendita (....).**

Il delegato, in qualità di referente della procedura, nonchè il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche:

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

Ulteriori condizioni dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione **"allegati".**

4) 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.

5) L'offerta 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. 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.

6) 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.

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

9) Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato: **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 212/2017 R.G.E.I, PROF. DELEGATO AVV. ROSA D'ASCOLI"** ovvero dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. le cui coordinate sono sopra riportate al punto "3" , detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Qualora per gli immobili staggiti sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il sottoscritto professionista delegato inviterà l'aggiudicatario, ove quest'ultimo intenda avvalersene, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, a versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del saldo del prezzo di aggiudicazione che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto Mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. entro il termine indicato nell'offerta e in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

A tal fine il creditore fondiario farà pervenire, prima della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

La sottoscritta professionista delegata procederà ad esaminare le offerte nel giorno indicato per la vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica "Astalegale.net" attraverso il collegamento operato presso il proprio studio, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci:
  - le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1);
  - le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza come determinato dal G.E.;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., la stessa sarà senz'altro accolta;
- stabilito in ordinanza dal G.E., 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 c.p.c.;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 co. 3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 co. l c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

La presentazione delle offerte presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della consulenza tecnica ufficio alla quale integralmente ci si riporta.

Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, nonché sul sito internet "tribunale.avellino.giustizia.it", "Astalegale.net", e sulla rivista free press mensile "News paper aste".

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedure civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato alla vendita.
Si precisa, altresì, che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla sottoscritta professionista delegata alla vendita **avv. Rosa D'Ascoli, con Studio in Avellino al Corso Vittorio Emanuele, n. 172 - tel. 0825/682602** che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato anche quale custode giudiziario e alla quale ogni interessato potrà rivolgersi per la visita degli immobili, inoltrando apposita richiesta di visita tramite il *Portale delle Vendite Pubbliche.*

Avellino, 4 novembre 2026

Il Delegato alla Vendita
Avv. Rosa D'Ascoli

