N. 120/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il GE,

visti gli atti e i documenti della procedura, viste le note in atti;

rilevato che l'art. 569 c.p.c., nella sua attuale formulazione, dispone che il Giudice, con l'Ordinanza di vendita, stabilisca, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che la vendita avvenga con modalità telematiche;

considerato che, nel caso specifico, sussistono ragioni che rendono opportuno escludere, nell'evidenziata ottica della sollecita vendita, ogni riferimento alla vendita con modalità telematiche, in quanto il ricorso alla stessa potrebbe incidere negativamente sul possibile realizzo della vendita forzata, non determinando alcun aumento dei possibili offerenti ma, anzi, rendendo plausibile una loro diminuzione;

ritenuto in ogni caso di disporre la vendita dei beni pignorati con delega delle operazioni ex art. 591 bis C.p.C.,

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita senza incanto del bene immobile pignorato nella presente procedura promossa

da Itaca SPV s.r.l. contro El Houti Abdelghani

vista la relazione di stima del perito nominato ex art. 569 c.p.c.;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato in conformità a quanto indicato dal perito nell'elaborato già depositato

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita da concludersi entro il termine di mesi dodici

L'Avv. Maria Grazia Flammia

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

con studio in Mugnano del Cardinale, via delle croci, n. 25.

DISPONE

che il Professionista Delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza ed il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al Giudice anche le incompatibilità sopravvenute, ossia che dovessero venire in rilievo nel corso dell'attività delegata. Al riguardo il Giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico;

che il Professionista Delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, 2° c., c.p.c., e che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui;

che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine indicato, il Professionista Delegato informi il Giudice restituendogli il fascicolo;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato ad aprire immediatamente, a gestire, compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento, e a chiudere un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., sul quale potrà operare il Delegato.

Il delegato provvederà a:

1) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, di cui al successivo punto 3);

2) effettuare la pubblicità **di detto avviso e della relazione di stima**, ai sensi dell'art.490 cpc, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti internet, **Tribunale.avellino.giustizia.it**, **Astalegale.net** e sulla rivista free press mensile "**newspaper aste**" gestita dalla società Astalegale.net s.p.a., alle condizioni previste dalla convenzione con l'ufficio. **La rivista free press verrà distribuita presso il Tribunale e direttamente nelle cassette postali degli immobili e locali pubblici adiacenti a quelli pubblicati. Astalegale.net provvederà a pubblicare sulla rivista gli annunci destinati ai siti internet, senza richiedere ulteriori adempimenti in ordine alla richiesta di pubblicazione.**
Il delegato trasmetterà l'estratto dell'avviso di vendita **e la perizia di stima, con i dati sensibili oscurati e gli allegati rilievi fotografici** ad Astalegale almeno 60 giorni prima della data della vendita. La pubblicazione su Il Mattino e sulla rivista free press sarà effettuata da Astalegale senza ulteriori incombenze da parte del delegato.
Si precisa che la suindicata società Astalegale non potrà dar seguito alle richieste di pubblicazione senza il previo pagamento delle spese di pubblicità.

Il delegato provvederà altresì, ad effettuare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, in base a quanto disposto dall'art. 490, co. 1, c.p.c. secondo le seguenti modalità:

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

la pubblicità dovrà essere eseguita nel termine di GIORNI 60 dalla comunicazione del presente provvedimento di delega, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**", secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.7, del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018.

3) L'avviso, redatto secondo il disposto dell'art.570 c.p.c. e delle indicazioni di cui alla presente ordinanza ed in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, disponibile sul portale del Tribunale di Avellino, nella sezione dedicata alle informazione per i custodi e professionisti delegati alle operazioni di vendita conterrà, gli estremi previsti nell'art.555 c.p.c. ed in ogni caso sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: comune ove è situato l'immobile, Quartiere, frazione, località, ecc.,Via, piazza, ecc.; tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.), Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.); ammontare del prezzo base per la vendita e della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta, mentre nel caso di unica offerta inferiore, nei limiti suindicati, il delegato potrà esercitare i poteri ex art. 572 c.p.c; data, luogo ed ora della vendita; l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta); numero R.G.E. della procedura; nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del delegato; indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni; nominative e recapito del custode nominato; **indicazioni relative alle modalità di presentazione delle offerte secondo quanto di seguito indicato.**
Sul sito Internet dovranno essere pubblicate la relazione di stima, **con i dati sensibili oscurati e gli allegati rilievi fotografici**, redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. e i rilevi fotografici dell'immobile;

4) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal deposito dell'avviso di vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto per ciascuno dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la segreteria del Professionista Delegato nominato entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica.
Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura, la data della vendita, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve contenere:
a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita I.V.A., la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà essere allegato all'offerta l'originale o la copia autentica della procura; nel caso in cui l'avvocato presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà esser manifestata nell'offerta stessa e dovrà contenere gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo avvocato.
Se l'offerta è proposta da un solo presentatore per più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente. Al presentatore dovrà essere stata rilasciata preventivamente procura a firma di tutti gli offerenti. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
b) L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M.227/2015);
c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente Ordinanza e, quindi, nell'avviso di vendita;
e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;

5) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara;

6) stabilire il luogo di presentazione dell'offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrò essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta cobtenente l'offerta;

7) stabilire il modo e il termine non superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato, nonché degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento che dovranno essere versate dall'aggiudicatario con le stesse modalità e termini stabiliti per il versamento del saldo prezzo, pena, in caso di inadempimento, della revoca dell'aggiudicazione e perdita di tutte le somme versate dall'aggiudicatario;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese.

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli 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;

8) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 4);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 modalità di cui al precedente punto 6);
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal GE, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito in ordinanza dal ge, 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 c.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 c.1 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.;

9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente Ordinanza;

10) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

11) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione.

Inoltre il delegato dovrà

- previa comunicazione all'aggiudicatario dell'ammontare delle spese da versare unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché delle modalità di versamento delle relative somme, provvedere alla riscossione delle stesse sul conto della procedura;
- comunicare altresì all'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo che deve fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231;
- a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. ed agli artt. 176 e 177 disp.att. c.p.c., fissando, all'esito del provvedimento del Giudice, la nuova udienza di vendita, ed indicando come prezzo base quello della aggiudicazione revocata;
- provvedere ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c. e, in tale ipotesi, laddove lo stesso aggiudicatario definitivo sia stato autorizzato a detta assunzione, limitare il versamento del saldo prezzo ai sensi dell'art. 585,comma 2, c.p.c.;

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

- nel caso in cui venga presentata istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 c.p.c., a sottoporre la stessa, verificandone preliminarmente la ricorrenza dei presupposti, al G.E. affinché provveda sulla stessa;
- **a** predisporre, se effettuato il versamento del prezzo e degli oneri accessori nei termini previsti e previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585. Co. 4, c.p.c., il decreto di trasferimento (comprensivo delle indicazioni relative al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario persona fisica coniugato, nonché dell'ordine di cancellazione esclusivamente delle trascrizioni ed iscrizioni indicate nell'art. 586 c.p.c.), da trasmettere per la sottoscrizione del G.E. (corredato del fascicolo, di un certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, dalle dichiarazioni fiscali in originale rese dall'aggiudicatario, dalla visura ipotecaria relativa agli immobili oggetto del trasferimento) senza indugio, dal momento del versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;
- se il versamento del prezzo avviene, ai sensi del terzo comma dell'art. 585 c.p.c., con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di Decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto;
- entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.11 c.p.c., provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. Att. c.p.c. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, necessario al trasferimento del bene all'acquirente e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 30 giorni;
- prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico dell'acquirente), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato.
- Trasmettere al GE, senza indugio, il progetto di distribuzione predisposto e contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano(corredato della nota dettagliata delle spese -anche già prelevate- e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori) nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 596 c.p.c. e fissare innanzi a sé, entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito da parte del GE dell'approvazione del progetto di distribuzione precedentemente depositato o del deposito da parte del GE del progetto eventualmente modificato, la successiva audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione, nei termini e con le modalità indicati dalla citata disposizione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendono formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;
- dare atto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598, comma 1, c.p.c., della approvazione del progetto depositato o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni;
- nell'ipotesi di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, a darne conto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598, comma 2, c.p.c. e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;
- provvedere al pagamento delle somme ai creditori, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, secondo quanto disposto dall'art. 598, co. 1, c.p.c.;
- nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente il delegato, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo al GE che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.;
- a depositare, entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro 10 giorni dalla

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. Detti Rapporti riepilogativi dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal GE, disponibile sul portale del Tribunale di Avellino, nella sezione dedicata alle informazioni per i custodi e i professionisti delegati alle operazioni di vendita, e contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;

- a depositare a mezzo p.c.t. tutti gli atti inerenti alla delega.

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà **una nuova vendita senza incanto** nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso **fino ad un quarto** del prezzo dell'ultima vendita;

IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A TRE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA, con conseguente adeguamento dei relativi rilanci.

Nell'ipotesi sopra indicata, la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" **NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA** DALLA VENDITA RIMASTA DESERTA.

Il delegato procederà ad un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza.

RENDE NOTO

a) che la vendita degli immobili pignorati 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
b) che 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;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ex art. 586 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario;
e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla Ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet in cui sono disposte le pubblicità della presente vendita giudiziaria

DETERMINA

- un fondo spese che si fissa nella misura di **euro 2.000,00**, per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2 e 3, cpc;
- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che il creditore provvederà a versare al professionista delegato.

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità siano versate dal creditore al professionista delegato per il primo tentativo di vendita nel **TERMINE DI VENTI GIORNI** dalla comunicazione del presente provvedimento.
Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 *bis* cpc "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, **il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo***…>>. **Pertanto, in caso di mancato pagamento, da parte del creditore procedente, del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il professionista delegato dovrà interpellare i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, rimettendo gli atti al G.E. nella ipotesi in cui nessuno dei creditori abbia provveduto al pagamento.**

DISPONE

Che in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi in cui il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a € 15.000,00 il delegato non fisserà altri tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato terrà qualora il bene, a prescindere dal numero delle vendite esperite, debba essere posto nuovamente in vendita ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00.

AVELLINO, 17/10/2025

Il GE
Dott. Patrizia Grasso

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b22143 14ea

Firmato Da: GRASSO PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b8222b2214314ea