TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. n. 144/2024

Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA – SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Anita Lombardi, con studio in Avellino (AV) alla via Ferdinando Iannaccone n. 4, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa, ex art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, Dott.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05/03/2027 alle ore 10,30**, innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala telematica d'aste (aula n. 12) allestita al terzo piano del Tribunale di Avellino sito in piazza d'Armi, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto** dei beni immobili come di seguito descritti oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Ing. Gianpaolo Aucone, tramite il portale del Gestore delle Vendite Telematiche spazioaste.it del Gestore Astalegale.net S.p.A. nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **04/03/2027 entro le ore 12:00**

LOTTO N. 2

Intera proprietà di appartamento duplex in villino in consistenza di 5 vani catastali, della superficie commerciale di 138 m2 con garage a piano seminterrato di 58 mq commerciali circa più giardino e spazi esterni pavimentati (superficie ornamentale) di 360 m2 siti in Montoro (AV), in via Fraccopaldo snc [ex via Rispettina snc]. Il fabbricato per civile abitazione, villino a schiera duplex, che accoglie l'immobile da valorizzare, è di due piani fuoriterra ed uno seminterrato. L'immobile è della superficie commerciale di 138 metri quadri e si compone a piano terra di ingresso in disimpegno con soggiorno e cucina abitabile più un bagno di servizio; si ravvisa e precisa che dalla porta finestra della cucina ubicata sul prospetto sud est s'accede ad un volume edificato avente la funzione di veranda, più che presumibilmente realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, della superficie di circa 18 metri quadri. Nei pressi del disimpegno d'ingresso è posizionata la scala d'accesso sia al piano primo, dove trovano distribuzione un disimpegno tre camere da letto, di cui una matrimoniale, sia al piano seminterrato con destinazione garage della superficie commerciale di 58 metri quadri. L'immobile presenta come dotazione di pregio, una superficie ornamentale di 360 metri quadri circa, per la quasi totalità. La planimetria catastale, al

netto del problema inerente all'illegittimità dei volumi della veranda, è perfettamente conforme allo stato di fatto; la conformità edilizia ai titoli abilitativi edilizi rilasciati non è riscontrabile né asseverabile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, foglio 14 particella 866 (già particella ai terreni mappale 855) subalterni 4 – 5 – 6 come segue: foglio 14, p.lla 866 sub 4 Bene comune non censibile - Partita speciale A - via Rispettina n. snc Piano S1-T; foglio 14, p.lla 866 sub 5, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale €. 284,05 via Rispettina n. snc Piano T-1; foglio 14, p.lla 866 sub 6, cat. C/6, classe 1, consistenza 58 mq, rendita catastale €. 92,86 via Rispettina n. snc Piano S1.

Caratteristiche della zona: Il lotto, ubicato in località "Rispettina" del comune di Montoro, è da un punto di vista censuario ed urbanistico ubicata in fascia cosiddetta Semicentrale corrispondente alla porzione urbana racchiusa tra le località di "Aterrana", "Chiusa di Sopra" e "Rispettina", con codice di zona C2 e microzona catastale n.0. Caratteristiche delle zone limitrofe**:** sito posizionato entro 500 m in linea d'aria dal centro urbano di Montoro. Principali servizi offerti nel raggio di 3000 m: farmacie, centri commerciali e negozi al dettaglio, banche, ristoranti, scuole materne, elementari, medie, centri sportivi e ricreativi.

Stato occupazionale dell'immobile: Occupato in virtù di contratto di locazione

Prezzo base d'asta: € 104.800,00
Offerta minima: €. 78.600,00 (pari al 75% del prezzo base)
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto.
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. €. 2.500,00.

I beni, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti, al cui riguardo si rinvia alla CTU.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte telematiche di acquisto, redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedendo come descritto nel "Manuale Utente" unitamente alla 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 € 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.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. 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.

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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui all'art. 1471 c.c. sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

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 offerte 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.

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 dovrà essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ l'indicazione del Tribunale, del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura, del professionista delegato e della data della vendita;
- ✓ il cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico (se disponibile anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà presenziare all'indetta vendita. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 26/02/2015. 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione aggiornato, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);

- ✓ il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea);
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- ✓ l'indicazione del/i lotto/i e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura/ delegato alle operazioni di vendita;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **In merito si evidenzia che l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.** Le offerte in misura pari al 75% del prezzo base d'asta saranno ritenute valide, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che, nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ il termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 c.p.c. che saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, dei modi e delle forme di

pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. In mancanza dell'indicazione del termine di versamento verrà applicato il termine massimo di 120 giorni. Sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;

- ✓ la fotocopia di valido documento di identità in corso di validità, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti di cui all'art. 179 c.c, lettere c), d) e f), è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte anche il coniuge per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- ✓ nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili 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 o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge. Ove l'offerta riguardi più lotti, 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 (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare al posto del CRO, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN); **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 C/C sul quale va eseguito il bonifico:

  C/C n. 0115-004402640 acceso presso la BPER di Avellino – Filiale di Corso Vittorio Emanuele II - codice IBAN: IT56M0538715100000004402640

  indicando nella causale del versamento "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 144/2024 R.G.E., lotto n. 2; data della vendita 05/03/2027;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in modo che, in caso di non aggiudicazione, il professionista delegato possa restituire la somma depositata come cauzione;
- ✓ 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;

- ✓ l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- ✓ l'eventuale volontà di subentrare, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, nel contratto di mutuo fondiario;
- ✓ l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), ove ne sussistano i presupposti, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- ✓ le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta;
- ✓ 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;
- ✓ 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 nella 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.

<u>All'offerta dovranno essere allegati:</u>

- ✓ 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;
- ✓ 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 del Giudice Tutelare;
- ✓ 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;

- ✓ 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 tre mesi 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni o certificato di stato libero;
- ✓ copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge ex art 179 c.c., 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;
- ✓ le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

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.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 144/2024 R.G.E., acceso presso la BPER di Avellino – Filiale di Corso Vittorio Emanuele II e recante codice IBAN: **IT56M0538715100000004402640,** specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione lotto n. 2 – asta del 05/03/2027". 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.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia disponibile sul conto corrente intestato alla procedura almeno entro il quinto giorno precedente l'udienza di vendita telematica, quindi almeno entro il 26/02/2027. Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte, dal professionista delegato, alla data sopra indicata per la 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.

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare l'istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. e al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

L'offerta per la vendita telematica è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a collegarsi telematicamente il giorno della vendita sopra indicata. In caso di mancato collegamento dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se non collegato. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non collegato. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; dopo ciascuna offerta, decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale, non potranno essere fatte ulteriori offerte ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione

di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo). Nel caso in cui il prezzo indicato nell'offerta più alta o nell'offerta presentata per primo è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. 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..

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 c.p.c.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'iva se dovuta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 144/2024 R.G.E., acceso presso la BPER di Avellino – Filiale di Corso Vittorio Emanuele II e recante codice IBAN: **IT56M0538715100000004402640**, specificando nella causale del bonifico "saldo prezzo di aggiudicazione – Proc. n. 144/2024 R.G.E." o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 144/2024 R.G.E. Trib. di Avellino nello stesso termine e con le medesime modalità.

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.

Ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, il medesimo aggiudicatario dovrà 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.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di **mutuo fondiario**, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs n. 385/1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D.Lgs n. 385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) 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. con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

L'aggiudicatario, inoltre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 c.p.c. (comprensive di imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato di competenza dell'aggiudicatario), poste a suo carico dal G.E.. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato verrà restituita all'aggiudicatario in caso di esubero o richiesta allo stesso, con comunicazione integrativa, qualora quanto versato a tale titolo dovesse risultare insufficiente. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese), l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o, al più tardi, nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento. Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. *"prima casa"* e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro, allo stato, determinato nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

L'aggiudicatario, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge del 23/12/2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del *"prezzo-valore"* ovvero ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

L'aggiudicatario deve, quindi, fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni. 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.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbero ricorrere anche in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità.

Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità per gli Organi della Procedura Esecutiva, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze".

Si evidenzia, infine, che l'aggiudicatario è reso edotto della mancanza del certificato di agibilità/abitabilità in relazione a tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita e pertanto dichiarandosi intenzionato a proseguire con l'acquisto, dispensa sin d'ora esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre tale certificazione manifestando di voler assumere direttamente ogni onere relativo a tali incombenze.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura esecutiva dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, a norma dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato, innanzitutto, 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. Lo stesso, altresì, sarà pubblicato con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net.

L'offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare ai seguenti numeri telefonici:

3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, l'avv. Anita Lombardi, con studio in Avellino (AV) alla via F. Iannaccone n. 4 (tel. 0825/781565 – studiolegalelombardi@virgilio.it e anita.lombardi@avvocatiavellinopec.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, tramite il portale delle vendite pubbliche mediante la richiesta di prenotazione della visita. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato.

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi al delegato alla vendita, avv. Anita Lombardi, con studio in Avellino (AV) alla via F. Iannaccone n. 4 (tel. 0825/781565 – studiolegalelombardi@virgilio.it e anita.lombardi@avvocatiavellinopec.it) nei giorni di Lun. e Merc. dalle 12:00 alle ore 14:00.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, 16 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Anita Lombardi

Firmato digitalmente da:
Anita Lombardi