TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 34/2024

Giudice dott. A. De Vincentis

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

La **sottoscritta dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico**, con studio in Avellino alla via Antonio Annarumma n.35, in esecuzione dell'ordinanza di delega emessa ex art. 591 bis c.p.c., nelle forme della vendita telematica, dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2027 alle ore 11.00** col prosieguo, presso lo studio sito in Avellino alla via Antonio Annarumma n. 35 (cell. 345/4595612 email: studio@giovannascossa.it- pec: gioscossa@pec.it) si svolgerà la **prima vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** (apertura buste depositate, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.) del bene immobile, come di seguito descritto, e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **17 febbraio 2027 entro le ore 12.00,** 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, procedendo come descritto nel "Manuale utente" del seguente bene

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Chiusano San Domenico (AV) alla Contrada Campore snc. L'edificio si articola su tre livelli più mansarda, con una superficie di oltre duemila metri quadrati, comprendente ben tre attività commerciali distinte: cantina per la produzione e l'imbottigliamento di vino e di olio, ristorante quale attività di ristorazione e albergo quale attività ricettiva.

I tre lotti sono complementari, interconnessi e correlati tra loro perché appartengono alla stessa struttura e sono stati pensati progettati e realizzati in modo organico e unitario.

Gli stessi risultano indentificati **in NCEU del Comune di Chiusano San Domenico (AV) al foglio 2 particella 595**:

- **Sub. 1** bene comune non censibile, partita speciale A, scale **(ai sub 2,4,5,6,8,9,10,11, 12,13)**
- **Sub. 2** bene comune non censibile, partita speciale A, scale **(ai sub 1,4,5,6,8,9,10,11, 12,13);**
- **Sub. 4** bene comune non censibile, partita speciale A, scale **(ai sub1,2,4,5,6,8,9,10,11,12,13);**
- **Sub. 5** catg. D/1 rendita € 380,00 = **locale termico;**
- **Sub. 6** catg. D/8 rendita € 8.000,00 **= ristorante degustazione;**
- **Sub. 8** catg. D/2 rendita € 1.500,00 **- locali per soggiorni brevi;**
- **Sub. 9** catg. D/2, rendita € 3.520,00 - **locali per soggiorni brevi;**
- **Sub. 10** catg. D/7, rendita € 4.000,00 **- trasformazione uve;**
- **Sub. 11** catg. C/6, classe 1, rendita € 31,81 **- posto auto coperto;**
- **Sub. 12** bene comune non censibile partita speciale A **- area a servizio delle unità (ai sub 1,2,4,5,6,8,9,10,11,12,13);**
- **Sub. 13** catg. D/8 rendita € 4.140,00 **locale per la ristorazione degustazione**.

Precisamente :

"**ALBERGO"** ubicato al piano terra e al piano sottotetto della struttura che ha una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 924,12 con un'altezza interna di metri 2,75, comprensivo delle superfici del terrazzo. Indentificato in **NCEU al foglio 2 particella 595 sub 1 e sub 4,** bene comune non censibile, partita speciale A**; sub 8,** catg. D/2 rendita

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

€ 1.500,00; **sub 9,** catg. D/2, rendita € 3.520,00; **sub 12,** bene comune non censibile, partita speciale A e **sub. 13 (ex sub 3 e 7)** catg. D/8 rendita € 4.140,00;

"RISTORANTE" ubicato al primo piano seminterrato con una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 831,75 con un'altezza interna al di metri 2,75, comprensivo della superficie del terrazzo e di tutti gli altri spazi esterni. Indentificato in **NCEU al foglio 2 particella 595 sub 5,** catg. D/1 rendita € 380,00, **e sub 6,** catg. D/8 rendita € 8.000,00;

"CANTINA" ubicata al secondo piano seminterrato che ha una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 442,57 con un'altezza interna di circa metri 5,00, comprensivo del garage. **Indentificato in NCEU al foglio 2 particella 595 sub 2,** bene comune non censibile, partita speciale A, **sub 10** catg. D/7, rendita € 4.000,00 e **sub 11,** catg. C/6, classe 1, rendita € 31,81**.**

Il lotto posto in vendita è **INTERCLUSO**: l'intera struttura non ha un accesso diretto alle strade pubbliche presenti a monte e a valle.

Va oltremodo precisato che i terreni che inglobano l'edificio sono tutti a servizio della struttura stessa, in quanto sono terreni adibiti a giardini attrezzati e a vigna, ad uso per la cantina, per il ristorante e per l'albergo.

Tuttavia, detti terreni non fanno parte della procedura in corso.

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto ai lavori di completamento dell'edificio: non si rilevano difformità urbanistiche e/o catastali.

Stato occupazionale dell'immobile: LIBERO

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

Determinazione del prezzo di stima:

Valore complessivo dell'immobile, stimato dal CTU: € 4.662.845,51 (quattromilioniseicentosessantaduemilaottocentoquarantacinqueeuro/ 51 centesimi).

Prezzo base d'asta lotto unico: € 4.662.845,51

Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.):

(pari al 75% del prezzo base) **€ 3.497.134,13**

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 100.000,00

Cauzione (importo minimo) 10% DEL PREZZO OFFERTO

MODALITA' VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it.**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1)- Le offerte telematiche di acquisto 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.

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

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 ore 9:00 alle ore 14:00.

L’offerta in bollo dovrà contenere:

a)- i dati identificativi dell’offerente indicante il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o della partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, (se disponibili indirizzo PEC o e-mail) (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello indicato nell’offerta**);

b)- se **l’offerente è persona fisica**, va depositata fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di cittadino di altro Stato, non

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

facente parte dell'Unione europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

c)- se **l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d)- se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata nonché fotocopia di un documento di identità del legale o dei rappresentanti legali;

e)- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e sarà necessario essere muniti di procura speciale notarile;

f)- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

g)- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

h)- il numero o altro dato identificativo del lotto;

i)- la descrizione del bene;

j)- l'indicazione del referente della procedura;

k)- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

l)- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;

m)- 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;

n)- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

o)- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;

p)- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

q)- 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;

r)- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuta 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;

s)- 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, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 34/2024 R.G.E., e sul quale va eseguito il bonifico per il versamento della cauzione:

conto corrente aperto presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna, filiale di Avellino, **IBAN IT09G0538715100000004717334** – **Causale: Procedura Esecutiva Immobiliare N. 34/2024 R.G.E., lotto unico, vendita del 18/02/2027**

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

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

t)- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

u)- 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;

v)- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

Ulteriori condizioni per le quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli 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

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

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 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.

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 pagamento del saldo del prezzo, detratto l'importo già versato per la cauzione, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

conto corrente intestato a: procedura esecutiva immobiliare n. 34/2024 R.G.E., avente IBAN: I**T09G0538715100000004717334** – entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10)- Nello stesso termine l'aggiudicatario, pena decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. e 587 primo comma c.p.c. nonché nello stesso termine e con le stesse modalità di cui al punto 9), dovrà effettuare il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali e alle spese di vendita, 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.

11)- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato. Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle somme corrispondenti alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprensive di imposte di registro, ipotecaria, bollo, trascrizione decreto di trasferimento, compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.E., nella misura che sarà presuntivamente indicata dal professionista delegato all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo; le somme che dovessero residuare, completati tutti gli adempimenti di trasferimento, saranno restituite all'aggiudicatario. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate**.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

G.E., nei contratti di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario 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., già innanzi indicato, entro il termine fissato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire al delegato, entro il giorno antecedente alla vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà nel giorno **18 febbraio 2027** all'esame delle offerte presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio sito in Avellino alla Via Antonio Annarumma n. 35, 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 rispetto al prezzo base di vendita come sopra fissato; le offerte non accompagnate da cauzione versata nella misura del 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base come sopra fissato, la stessa sarà ritenuta senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base, come 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 c.p.c.
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara telematica sull'offerta più alta, secondo le modalità sopra indicate;
- in assenza di adesione alla gara telematica il 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 in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo;
- ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare 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 nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, ai sensi dell'art. 573/3 c.p.c., o in quella presentata per prima è inferiore al valore

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

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 comma 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.

- **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, che verrà allegata al decreto di trasferimento. 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.

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 Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario espressamente lo esoneri.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

Gli immobili predetti, 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 a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ponendosi a carico dell'aggiudicatario i costi per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché tutte le spese dipendenti e gli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri previsti dall'art. 179 bis, comma 2° disp. att. del codice di procedura civile, la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge n. 47/1985.

Si informa l'aggiudicatario dei beni che 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 dicembre 1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo quanto previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 490 comma 1 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti internet: www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste".

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del delegato.

La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terrà in Avellino, Via Antonio Annarumma n. 35 dinanzi al sottoscritto professionista delegato.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** la stessa **dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico**, cui gli interessati potranno rivolgersi per visitare l'immobile.

Per informazioni sulla vendita, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale unitamente al presente avviso, rivolgersi al sottoscritto professionista al numero 345.4595612 ovvero inoltrando

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe

apposita richiesta di visita per il tramite del portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, li 19/11/2026

Il professionista delegato

Dr.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico

Firmato Da: SCOSSA LODOVICO MARIA GIOVANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ff98c73bfbfc4fe