



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Esecuzioni Civili n. 9/2022

Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c.)

Il sottoscritto **Dr. Vincenzo Di Benedetto**, con studio in Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio n. 2/Z, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino Dott.ssa Patrizia Grasso e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

RENDE NOTO

- che il giorno **21 novembre 2024 alle ore 16:00**, presso lo studio sopra citato, si svolgerà la **vendita senza incanto**, in quattro lotti dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **20 novembre 2024 entro le ore 12:00**, presso lo studio del professionista delegato in Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio n. 2/Z.

Unità immobiliari in parte all'interno del residence "Soldanella" --sviluppato su quattro livelli fuori terra destinati ad alloggi residence oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse-- ed in parte all'interno del residence "Ranuncolo" --sviluppato su quattro livelli fuori terra di cui il piano interrato destinato ad autorimesse, il piano terra a locali commerciali e tre livelli ad alloggi residence-- in Comune di **Bagnoli Irpino (AV)** alla **località Laceno – via Serroncelli**, in prossimità dell'impianto di risalita al Monte Cervialto, contraddistinte da quattro lotti come di seguito descritti.

LOTTO UNO

Appartamento e autorimessa all'interno del fabbricato condominiale denominato residence "Soldanella", ubicato al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo. L'unità immobiliare della superficie complessiva di mq. 43,97 si compone di: ingresso/salone (p. 2) di mq. 25,22; balcone (p. 2) di mq. 0,54; camera (p. 3) di mq. 12,11; bagno (p. 3) di mq. 4,45, disimpegno (p. 3) di mq. 1,65. I due piani sono tra loro fruibili a mezzo di una scala interna.

L'impianto termico, una volta di tipo condominiale, poi distaccato, non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica. Gli infissi son in legno con vetro termico.

L'unità immobiliare allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato con il subalterno 62 a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno. Tale fusione --ottenuta tramite la chiusura della porta di ingresso al sub 62 e degli scarichi con i relativi allacci idrici nel sub 61-- *non è stata autorizzata*, pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla concessione edilizia.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato del fabbricato ed è delimitata da porta basculante. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.

Identificazione catastale: C.F. foglio 30 p.lla 67 sub 61, via Serroncelli, interno 43, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita euro 174,30; foglio 30 p.lla 67 sub 74, via Serroncelli, interno 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 21, rendita euro 39,04.

Stato occupazionale: libero.

Spese condominiali: come riportato nella perizia agli atti della procedura, le spese condominiali ammontano complessivamente ad euro 387,88 (di cui euro 284,54 per l'alloggio ed euro 103,34 per l'autorimessa).

Determinazione del valore di stima: il CTU ha detratto dal valore di mercato dell'alloggio i costi per la divisione delle due unità immobiliari pari ad euro 3.650,00.

Prezzo base d'asta euro 40.000,00

Offerta minima euro 30.000,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.000,00

LOTTO DUE

Appartamento e autorimessa all'interno del fabbricato condominiale denominato residence "Soldanella", ubicato al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo. L'unità immobiliare della superficie complessiva di mq. 43,97 si compone di: ingresso/salone (p. 2) di mq. 25,22; balcone (p. 2) di

mq. 0,54; camera (p. 3) di mq. 12,11; bagno (p. 3) di mq. 4,45, disimpegno (p. 3) di mq. 1,65. I due piani sono tra loro fruibili a mezzo di una scala interna.

L'impianto termico, una volta di tipo condominiale, poi distaccato, non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica. Gli infissi son in legno con vetro termico.

L'unità immobiliare allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato con il subalterno 61 a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno. Tale fusione --ottenuta tramite la chiusura della porta di ingresso-- *non è stata autorizzata*, pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla concessione edilizia.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato del fabbricato ed è delimitata da porta basculante. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.

Identificazione catastale: C.F. foglio 30 p.lla 67 sub 62, via Serroncelli, interno 42, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita euro 174,30; foglio 30 p.lla 67 sub 79, via Serroncelli, interno 61, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 23, rendita euro 42,76.

Stato occupazionale: libero.

Spese condominiali: come riportato nella perizia agli atti della procedura, le spese condominiali ammontano complessivamente ad euro 387,88 (di cui euro 284,54 per l'alloggio ed euro 103,34 per l'autorimessa).

Determinazione del valore di stima: il CTU ha detratto dal valore di mercato dell'alloggio i costi per la divisione delle due unità immobiliari pari ad euro 3.000,00.

Prezzo base d'asta euro 41.850,00

Offerta minima euro 31.388,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 1.000,00

LOTTO TRE

Autorimessa all'interno del fabbricato condominiale denominato residence "Soldanella", posta al piano seminterrato, delimitata da porta basculante con accesso da rampa e corsia comune.

La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.

Identificazione catastale: C.F. foglio 30 p.lla 67 sub 80, via Serroncelli, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 23, rendita euro 42,76.

Stato occupazionale: libero.

Spese condominiali: come riportato nella perizia agli atti della procedura, le spese condominiali ammontano complessivamente ad euro 103,34.

Prezzo base d'asta euro 11.200,00

Offerta minima euro 8.400,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 400,00

Il condominio ed i relativi alloggi presentano delle finiture tipiche del periodo di realizzazione dell'edificio, mouquette a rivestimento delle scale e dei corridoi condominiali, parapetti in ferro e legno, una struttura portante in calcestruzzo in gran parte a vista con evidenti problematiche di ossidazione delle armature a causa della mancanza di coibentazione dell'involucro edilizio e delle strutture portanti. L'edificio-condominio nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato (foglio 30 p.lla 67) di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente vendita è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 39 del 2 luglio 1977 e successiva concessione edilizia n. 1 del 28 agosto 1981. Sono stati rilasciati sia il collaudo statico sia l'autorizzazione di abitabilità il 21 novembre 1986.

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

LOTTO CINQUE

Locale commerciale al piano terra del fabbricato condominiale denominato residence "Ranuncolo", con affaccio ed ingresso da un lato su piazza interna al complesso turistico, dall'altra sull'area di parcheggio condominiale. Detto locale è stato diviso longitudinalmente in corrispondenza delle pilastrature ricavando due locali. Il CTU nella determinazione del valore del bene ha tenuto conto dell'immobile così come autorizzato ed accatastato, nonché dei costi per il ripristino dei luoghi.

Identificazione catastale: C.F. foglio 33 p.lla 19 sub 3, via Serroncelli, piano T, categoria C/1, classe 2, mq. 116, rendita euro 1.851,19.

Il condominio presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione dell'edificio, una struttura portante in calcestruzzo in gran parte a vista con evidenti problematiche di ossidazione delle armature a causa della mancanza di coibentazione dell'involucro edilizio e delle parti strutturali. L'edificio-condominio nel suo complesso necessita di interventi di

manutenzione ordinaria/straordinaria. Il locale commerciale oggetto di vendita si presenta in buono stato di conservazione/manutenzione.

Stato occupazionale: occupato senza titolo opponibile della procedura da parte di un ufficio; il Museo dell'Ambiente e del Territorio ha liberato il locale a seguito di transazione con la procedura.

Spese condominiali: come riportato nella perizia agli atti della procedura, le spese condominiali ammontano complessivamente ad euro 712,28.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato (foglio 33 p.la 19) di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente vendita è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 20 del 23 maggio 1975 e successiva concessione edilizia n. 44 del 20 luglio 1976. È stato rilasciato il certificato di abitabilità il 26 novembre 1981.

L'unità immobiliare in questione risulta divisa in due aree, in difformità a quanto riportato all'Agenzia del Territorio.

Determinazione del valore di stima: il CTU ha detratto dal valore di mercato del locale commerciale i costi per il ripristino secondo l'autorizzazione urbanistica pari ad euro 4.000,00.

Prezzo base d'asta euro 63.800,00

Offerta minima euro 47.850,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 2.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato in Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio n. 2/Z, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, offerta di acquisto in bollo (da euro 16,00), per ciascun lotto, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del delegato o di un suo incaricato, esclusivamente, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, 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 del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;
- ✓ data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);
- ✓ dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale 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;
- ✓ dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ indicazione del prezzo offerto. **In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base**, 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;
- ✓ indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata), 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;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega 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 oggetto dell'offerta;
- ✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato ed alla Procedura esecutiva n. 9/2022 R.G.E., per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- ✓ certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o 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).

Si precisa che il suddetto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara.

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di procura notarile. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restante il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. 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. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c.

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale).

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per 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 mutuo, 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 prezzo 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., 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 propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

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 co. 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.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di pagare le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al professionista delegato) poste a suo carico dal G.E.

A tal fine, dovrà, altresì, versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie al trasferimento,

che il professionista comunicherà successivamente all'aggiudicazione. Se detto fondo spese dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese. Invece eventuali somme che dovessero residuare dal deposito spese, saranno restituite all'aggiudicatario al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad Imposta di registro, sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissione il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

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. 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 dei beni sulle seguenti condizioni:

- 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'instatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità;
- accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 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;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

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

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.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista, presso il proprio studio in Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio, n. 2/Z.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo professionista delegato alla vendita, Dr. Vincenzo Di Benedetto** (Tel. +39 0827/601113 +39 0827/609807 Fax +39 0827/609807 - vincenzo@studiodibenedetto.191.it), al quale gli interessati potranno inoltrare richiesta di visita degli immobili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Per informazioni sulla vendita rivolgersi ai seguenti recapiti: 342.0541206 – russolillonoemi@gmail.com

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

Montella, 16 luglio 2024

**Il professionista delegato
Dr. Vincenzo Di Benedetto**