



TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 67/2021 RGEI cui è stato riunito il fascicolo n. 90/2021 RGEI

La sottoscritta Avv. Giuditta Colella, quale delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc, giusta il provvedimento del 17.04.2023, prorogato il 20.06.2024, del Tribunale di Avellino in persona del G.E. dott.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490, 569 e ss. cpc,

avvisa

che il giorno **14 novembre 2024**, dalle ore 12:00 alle ore 12:30 presso la sala delle vendite telematiche allestita presso il Tribunale di Avellino, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della vendita telematica tramite il gestore della vendita telematica "Zucchetti Software Giuridico srl", dei seguenti beni immobili:

Descrizione degli immobili

Immobile sito in Avella (AV) alla via Campopiano snc così distinto:

LOTTO UNICO

Quota proprietà pari a 966/1000 e diritti di nuda proprietà pari a 34/1000 di complesso immobiliare costituito da tre corpi (capannoni agricoli e tettoie) sviluppati su unico piano, con piazzale antistante ("piazzale 1") ed uno sul lato ovest ("piazzale 2"), in C.F. di detto Comune al foglio 12, particella 337, cat. D/8, mq. 3990, rendita € 5.058,00.

L'accesso al complesso è consentito dal "piazzale 1" mediante una strada privata di proprietà di terzi (in C.T. al foglio 12 particella 150), gravata da diritto di passaggio in favore del bene de quo.

Il tutto confinante con proprietà di terzi.

Stato di possesso dell'immobile: occupato dal debitore.

Valore di stima della quota: euro 401.302,00, al netto della quota di usufrutto e dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, come meglio descritti nella CTU cui si rimanda.

Prezzo base d'asta: euro 169.299,28.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 126.974,46.**

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba procedere alla gara tra più offerenti ex art. 573 cpc: **euro 1.500,00.**



Si evidenziano le seguenti considerazioni:

a) Si precisa che la quota di usufrutto pari a 34/1000 non grava sull'intero complesso immobiliare pignorato, bensì solo sulla superficie corrispondente alle sopresse particelle 311 e 313 di complessivi mq. 590, che ricade lungo il confine tra il piazzale antistante ed il primo capannone.

b) Come si evince dalla CTU, cui si rimanda, l'immobile de quo presenta difformità sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto catastale. Più precisamente:

1) Sotto il profilo urbanistico è stato riscontrato quanto segue:

- Corpo 1: il manufatto autorizzato come deposito di derrate e fienile, nonché il locale sgombero attrezzi presentano una lieve superficie maggiore rispetto a quella assentita, la quale rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 c.1 del D.P.R. 380/2001; manca il muro divisorio interno previsto per separare l'area deposito derrate con il fienile; risulta, invece, realizzato un soppalco senza alcuna autorizzazione. L'area sottostante il predetto soppalco è adibita a depositi, mentre al piano primo sono stati realizzati due vani ed un wc di piccole dimensioni.

- Corpo 2: il manufatto autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011 di 593,40 mq, per un'altezza massima esterna di 7,20 m, in realtà presenta in pianta una superficie lorda di 610,00 mq con altezza massima interna di 7,40 m.

- Corpo 3: il manufatto autorizzato come tettoia è stato in parte completamente chiuso con blocchi di cemento, creando un deposito privo di autorizzazione. Inoltre, risulta altra tettoia autorizzata. L'anzidetto piccolo manufatto è stato trasformato in bagno senza titoli abilitativi.

- Tettoia di collegamento tra corpo 1 e corpo 2: il Permesso di Costruire n. 65 del 29 marzo 2006 prevedeva una tettoia piana di collegamento tra il corpo 1 ed il corpo 2 di 225,00 mq, con altezza di 3,70 m, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011 prevedeva una tettoia piana di 165,00 mq con altezza di 5,00 m. Dal sopralluogo effettuato dal CTU è emerso che la citata tettoia di 225,00 mq, autorizzata nel 2006, è stata realizzata con capriate in acciaio avente un'altezza massima interna di 7,40 metri ed una superficie pari a 312 mq.

- Sul piazzale 2 ad Ovest del corpo 1 sono presenti dei manufatti (depositi, gazebo, garage e piccolo locale tecnico) realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Tutte le difformità riscontrate non sono sanabili, per cui si rende necessario procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi, rimuovendo tutte le opere non autorizzate, il cui costo è stato decurtato dal valore di stima.

Per quanto attiene, invece, ad alcune lievi difformità come l'apertura di porte sul corpo 1, le stesse possono essere regolarizzate mediante presentazione di una SCIA in Sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Avella, i cui costi presuntivi sono stati detratti dal valore della quota.



2) Sotto il profilo catastale è stato riscontrato quanto segue:

- nel corpo 1 vi è un soppalco non autorizzato, adibito ad ufficio, non sanabile ai fini urbanistici;
- nel corpo 2, rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Avella, con Permesso di Costruire in Sanatoria del 2011 ed a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si presenta con dimensioni inferiori;
- nel corpo 3 risulta un deposito non autorizzato, non sanabile ai fini urbanistici;
- le tettoie di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria del 2011 non sono state rappresentate nella relativa planimetria catastale.

Ne consegue che è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, i cui costi presuntivi sono stati decurtati dal valore di stima della quota.

c) Come emerge dalla CTU, al Genio Civile di Avellino non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione sismica per le opere realizzate (L. 64/1974), né risultano depositi per le opere in conglomerato cementizio armato (L. 1086/1971), per cui si dovrà necessariamente provvedere in merito.

d) Come riferisce il CTU, dall'attestato rilasciato dall'UTC di Avella agli atti non è stata rinvenuta copia della dichiarazione di agibilità.

e) L'area su cui insiste il complesso immobiliare è classificata zona E agricola, semplice, soggetta a riorganizzazione irrigua e della rete podereale.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del 13.11.2024** mediante invio all'indirizzo pec del ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

2) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività dell'offerta.

3) L'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente mediante casella di posta elettronica certificata priva di tale requisito.

In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico e 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: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.

4) L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento d'identità; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, vanno depositati un documento di identità del legale rappresentante ed una visura camerale aggiornata;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- la data, l'orario ed 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 cinque giorni prima della data fissata della vendita, a pena di esclusione dalla stessa, in caso di esito negativo di detta verifica. In ogni caso, ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si riportano di seguito i dati del conto corrente sul quale va eseguito il bonifico:



IT65Q0538715100000003842203 e la causale dello stesso “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2021 R.G.; lotto unico; 14.11.2024”;

- il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.

Condizioni della vendita

1) L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. Ne consegue che 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.

2) L'immobile sarà venduto libero 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. cpc. Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

3) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori delle vendite telematiche 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 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 scritta la procedura, indicato degli avvisi di vendita di cui al periodo precedentemente e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente all'inizio dell'operazione 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 tenuto a permettere la partecipazione all'operazione di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

4) Almeno trenta minuti prima dell'inizio dell'operazione 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 all'operazione di vendita.

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 intestatario 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 un altro offerente.

6) L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa purché sia almeno pari al 75% del prezzo base e quindi corrispondente al valore sopra indicato.

a) In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base di asta, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione ex art. 588 cpc. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base d'asta (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 cpc. In assenza di istanze di assegnazione il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

b) In caso di più offerte valide, si procederà in ogni caso 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 ed 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.

In presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 cpc, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, purché, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base di asta.



Qualora, invece, gli offerenti non intendano partecipare alla gara, essendo l'offerta irrevocabile, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione ex art. 588 cpc, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

7) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata), nonché le somme per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri di cui al sub. 2 delle condizioni di vendita e nella misura che sarà indicata all'atto dell'aggiudicazione o successivamente, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente della procedura (**codice Iban: IT65Q053871510000003842203 e la causale dello stesso "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2021 R.G.; lotto unico; 14.11.2024)** o mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2021 RG"**.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il GE dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587, comma 1, cpc ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587, comma 2, cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene oggetto della vendita ex art. 583 comma 3, cpc. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta e comunque entro il giorno della vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento. Entro il termine indicato per il versamento del saldo del 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 del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente la clausola del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e della garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita), al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

8) La domanda di partecipazione sarà inefficace se:

- perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione;
- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di $\frac{1}{4}$;
- l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

9) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.



10) Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", sul quotidiano "Il mattino", edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, congiuntamente alla perizia di stima, e sulla rivista free press mensile "news paper aste".

11) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta allo stesso professionista che è anche custode giudiziario ai seguenti recapiti: tel/fax 082531668; e.mail colellagiuditta@inwindit).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Avellino, 8.8.2023.

Delegato alla vendita
Avv. Giuditta Colella

