



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2019 R.G.E.**

**Giudice Dott. Astianatte De Vincentis**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

(artt. 490 - 570 segg. e 576 c.p.c. con le modifiche intervenute con l'entrata in vigore della legge 06.08.2015 n. 132)

Il sottoscritto **Notaio Dott.ssa CONCETTA DE VITTO**, con studio in Avellino alla Piazza Aldo Moro n.4, in esecuzione dell'ordinanza di delega emessa ex art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

**RENDE NOTO**

che il giorno **6 novembre 2024** alle ore 12:30 innanzi al sottoscritto notaio delegato si svolgerà la **vendita telematica sincrona senza incanto**, tramite il gestore **ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** sulla piattaforma **"ASTETELEMATICHE"** nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 in attuazione delle previsioni ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti costituenti il seguente lotto unico, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO**

**IN COMUNE DI MORRA DE SANCTIS (AV), alla Contrada Selvapiana:**

**A) FABBRICATO CON CORTE**, ristrutturato con i contributi della Legge 219/81, che si sviluppa su due livelli con collegamento verticale interno, oltre un locale al piano interrato, con area di pertinenza, parzialmente recintata, della superficie complessiva pari a 1269 mq. Il fabbricato è composto al piano terra da cucina e un soggiorno tra loro comunicanti, una camera ed un wc; al primo piano, collegato da una scala interna ad una sola rampa, da quattro camere e wc, il tutto della superficie complessiva calpestabile della parte abitativa pari a circa 155 mq., mentre quella del locale interrato, accessibile da una ulteriore scala interna, è di circa 31 mq., il tutto confinante con le particelle 111 e 632, con la particella 120 e con la particella 640 ed identificato in Catasto Fabbricati al foglio **40** con la particella:

**-644 sub 1**, Contrada Selvapiana n.1, piani S1-T-1, categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 242 mq.-totale escluse aree scoperte 234 mq., Rendita Euro 711,42.

**B) PREFABBRICATO** dalla forma rettangolare, della superficie lorda complessiva di circa mq. 25 confinante con la particella 116, con la strada vicinale Cerzone e con proprietà aliena, identificato in Catasto Fabbricati al foglio **40** con la particella:



-638, Contrada Selvapiana n.1, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq., superficie catastale totale 24 mq., Rendita Euro 18,44.

**C) CAPANNONE RURALE** costituito da un solo piano terraneo, diviso in due corpi di fabbrica tra loro contigui e realizzati con tipologie edilizie molto diverse, della superficie lorda complessiva di mq. 192,07. Il primo corpo, dotato di due porte metalliche di accesso, è suddiviso in due locali destinati a deposito, della superficie utile calpestabile rispettivamente pari a circa 18 mq. e 32 mq.; il secondo corpo di fabbrica, privo di porte di chiusura, è composto da tre locali della superficie utile calpestabile rispettivamente di mq.56, mq.21 e mq.27, precisando che nel locale centrale sono allocati n.2 forni per la produzione di carbonella, il tutto confinante con la particella 640, con la particella 643 e con la particella 644 ed identificato in Catasto Fabbricati al foglio **40** con la particella:

- **639**, Contrada Selvapiana n.1, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 144 mq., superficie catastale totale 192 mq., Rendita Euro 141,30.

**D) DEPOSITO/STALLA** costituito da un piccolo locale di forma quadrata, allo stato rustico, suddiviso in quattro ambienti, della superficie lorda complessiva pari a circa mq 36, confinante con la particella 640, con la particella 637 e con la particella 644, ed identificato in Catasto Fabbricati al foglio **40** con la particella:

- **641**, Contrada Selvapiana n.1, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 36 mq., Rendita Euro 26,49.

PREZZO BASE D'ASTA: **Euro 90.130,00.**

OFFERTA MINIMA EFFICACE: **Euro 67.597,50 (pari al 75% del prezzo base)**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA FRA GLI OFFERENTI: **Euro 1.500,00.**

CAUZIONE: **10% del prezzo offerto.**

**Come risulta dalla CTU:**

I beni innanzi descritti ai punti **B-C-D** sono interclusi in quanto ricadono in un appezzamento di terreno in cui vi sono particelle che non sono state pignorate, alcune delle quali (foglio 40 p.lle 116 e 643) sono di proprietà dei debitori esegutati, altre (foglio 40 p.lle 637 e 640) non sono intestate ai debitori esegutati ma ai loro danti causa. Inoltre, tre delle predette particelle (116-637-640) sono attraversate dalla stradina interna che costituisce l'unica possibilità di accesso ai beni pignorati e non risultano asservimenti di tale strada. Pertanto, per effetto di tale limitazione è stata applicata una riduzione percentuale al valore di stima.

Il fabbricato descritto al punto **A)** appare in condizioni degradate per l'usura del tempo, con ammaloramenti e scolorimenti sia delle pareti esterne ed interne che dei soffitti. Anche in questo caso, tenuto conto delle condizioni rilevate, è stato ridotto il valore di stima.

Come risulta dalla CTU *"tutti gli immobili oggetto di vendita presentano delle difformità catastali riguardanti l'errata rappresentazione grafica dei beni pignorati, da ritenersi*



pregiudizievole all'emissione di un eventuale decreto di trasferimento", il tutto come meglio descritto e precisato nella perizia in atti alla quale si rinvia.

Gli immobili in oggetto sono risultati occupati dal debitore esecutato.

## **URBANISTICA**

**Come riportato nella CTU in atti:**

**-Il fabbricato con corte descritto alla lettera A)** è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato riparato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i con Concessione Edilizia n. 230 rilasciata in data 18 dicembre 1984; dal confronto tra le planimetrie e lo stato dei luoghi si è riscontrato che sussistono varie difformità che sono state dettagliatamente analizzate e descritte nella relazione in atti, alla quale si rinvia. Come precisato dal CTU le predette difformità sono sanabili con un permesso di costruire in sanatoria e, poiché riguardano anche modifiche dei prospetti con creazione di aperture in muri portanti, è da prevedere anche un deposito al genio civile in sanatoria; i costi per spese ed oneri sono stati calcolati e decurtati dal valore di stima attribuito al fabbricato.

Agli atti del Comune di Morra De Sanctis non è stato rinvenuto il certificato di agibilità né l'attestato di prestazione energetica relativi al suddetto fabbricato. Il CTU ha quantificato anche i costi per procedere alle relative regolarizzazioni, decurtandoli dal valore attribuito all'immobile.

**-Il prefabbricato descritto alla lettera B)** fu assegnato ai danti causa dei debitori dal Comune di Morra De Sanctis nell'immediata emergenza post sisma del 23/11/1980 ed è pertanto privo di assenti edilizi; era previsto un utilizzo come deposito per attrezzi agricoli, mentre risulta accatastato come C/6-garage. Il predetto prefabbricato è composto da lastre prefabbricate e copertura con lamiera in eternit. Come precisato dal CTU l'aggiudicatario dovrà considerare la necessità di sostituire la copertura in eternit attualmente esistente e di tale circostanza ha tenuto conto riducendo il valore di stima assegnato all'immobile.

**- Per Il capannone rurale descritto alla lettera C)** in data 25 settembre 2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 14/2003 per la riparazione del fabbricato destinato a deposito agricolo; inoltre, in data 14 marzo 2005, inoltre fu presentata domanda per la trasformazione del fabbricato da deposito agricolo a edificio destinato ad attività artigianale per la produzione di carbonella, ma tale istanza di cambio di destinazione d'uso è stata rigettata con verbale della Commissione Edilizia n.8 del 15 marzo 2005, non potendosi svolgere attività commerciali in zona agricola.

Dal confronto fra i grafici depositati agli atti del Comune e lo stato di fatto il CTU in sede di sopralluogo ha riscontrato varie difformità che sono state dettagliatamente analizzate e descritte nella CTU in atti, alla quale si rinvia. Si tratta di difformità sanabili ed i relativi costi sono stati calcolati dal CTU e decurtati dal valore attribuito all'immobile.

**-Il deposito/stalla descritto alla lettera D)** è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Dal confronto con le planimetrie catastali il CTU ha riscontrato varie difformità che sono state dettagliatamente analizzate e descritte nella CTU in atti, alla quale si rinvia. Come precisato dal CTU il predetto deposito è allo stato rustico e le sue condizioni appaiono molto degradate, per tale circostanza è stata applicata una riduzione del valore di stima per



prevedere la necessità di interventi di completamento e ripristino, anche per un utilizzo decoroso solo come ricovero per animali da cortile.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

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](mailto: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 Euro 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](http://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.

### CONTENUTO DELL'OFFERTA

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, recapito telefonico (se disponibile anche pec, e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta 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. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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 c. 2 del D.M. n.32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge allegghi, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da un pubblico ufficiale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei 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;
- l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E.);
- l'indicazione del numero o altro dato identificativo del/i lotto/i e dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il 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);

- la dichiarazione di residenza o l'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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita. 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;
- 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 cpc che saranno effettuate a cura del notaio 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), importo che sarà trattenuto 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;
- 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 potrà restituire la somma depositata come cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste relative alla vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione integrale della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di avere 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'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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo ove ne sussistano i presupposti.
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica), l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- b) 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;
- c) 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;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del o dei legali rappresentanti e l'indicazione della partita IVA, il 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, 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;

- e) 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;
- f) 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;
- g) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- h) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge, 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;
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ect., effettuate in separato modulo.

#### **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 n. 93/2019 R.G.E.**, acceso presso la BPER BANCA S.p.A.- Filiale di Avellino e recante codice **IBAN: IT 57 T 05387 15100 000003783199**, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione - asta del 6 novembre 2024". 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.

Al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, 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. Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. In ogni caso, ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, quindi entro il **5 novembre 2024**, al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. 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.

### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice 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 ovvero si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte dal notaio delegato il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di 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 notaio 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, pertanto, qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta. 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 più offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base della offerta più alta tra gli offerenti (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), 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 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 notaio 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 offerto sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione prestata 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. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il notaio delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**L'offerta non sarà considerata efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
- 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.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, oltre l'IVA se dovuta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 93/2019 R.G.E., acceso presso la BPER BANCA S.p.A.-Filiale di Avellino C.so Vittorio Emanuele, e recante codice IBAN: **IT 57 T 05387 15100 000003783199**, specificando nella causale del bonifico "saldo prezzo di aggiudicazione -Proc. 93/2019 R.G.E." o, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare n. 93/2019 R.G.E



Tribunale Avellino". Nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili - proc. 93/2019 R.G.E.") l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà 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 precedente 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. (comprenditive di imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al notaio delegato di competenza dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015), poste a suo carico dal G.E. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal notaio delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al notaio 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 notaio 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.

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **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 che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o 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 e potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita, senza regolarizzare dette



diformità. Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni che 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 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. 192/2005 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.

Si evidenzia, infine, che l'aggiudicatario 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 e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

**PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art 490 c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area 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, nonché sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente alla relazione di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste", a cura della società Astalegale.net.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso e la data della vendita dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio di Avellino del notaio delegato Concetta De Vitto alla Piazza Aldo Moro n.4-tel. 0825/781012.



**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 l'avv. **Sabrina Mautone**, con studio in Avellino alla Piazza della Libertà n.11, alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare gli immobili, previo appuntamento (tel. 0825/1887129-e.mail: [sabrina.mautone@alice.it](mailto:sabrina.mautone@alice.it)).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto notaio delegato Concetta De Vitto presso il suo studio in Avellino alla Piazza Aldo Moro n.4

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

**Avellino, 7 agosto 2024**

**Il notaio delegato  
Concetta De Vitto**

