



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. n. 97/2022**

**Giudice Dott.ssa Patrizia GRASSO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA – SENZA  
INCANTO**

Il sottoscritto Avvocato Stefania Melchionna, con studio in Avellino alla via Lorenzo De Conciliis n. 76, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c. dal sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, Dott.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **3 gennaio 2025 alle ore 12:00**, innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala telematica d'aste (aula n. 12) allestita al terzo piano del Tribunale di Avellino sito in piazza d'Armi, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto**, in unico lotto, dei beni immobili come di seguito descritti oggetto della procedura esecutiva n. 97/2022, tramite il portale del Gestore delle Vendite Telematiche: **www.astelematiche.it** del Gestore **Aste Giudiziarie in Linea S.P.A.** nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **2 gennaio 2025 entro le ore 12:00**,

**Descrizione degli immobili**

**LOTTO UNICO.** Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale sito in Avellino (AV) alla via Francesco Tedesco n. 267. L'appartamento ha superficie utile di 94,73 mq, superficie non residenziale di 6,99 e altezza interna di 2,95 ml. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi e un terrazzino, per una superficie commerciale di 112,45 mq. L'unità immobiliare ha una buona esposizione sull'asse eliotermico, rifiniture comuni ai fabbricati per civile abitazione, ed è dotata dei necessari impianti tecnologici funzionali all'abitabilità: elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento; quest'ultimo è autonomo con corpi scaldanti in ghisa. A seguito della rottura della caldaia a gas ed in attesa dell'installazione di una nuova caldaia, l'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Il cespite staggio, nel complesso, si trova in buone condizioni di conservazione, sebbene necessiti di interventi di manutenzione volti ad eliminare i problemi di umidità presenti in due camere.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è privo di ascensore e si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato, collegati da vano scala condominiale; ha struttura portante in conglomerato cementizio armato; solai di piano e di copertura in latero-cemento con travetti precompressi; tetto a falde con sovrastante manto di copertura; facciate intonacate e tinteggiate, ad eccezione della facciata Ovest che è rivestita da pannelli isolanti. Le parti comuni dell'edificio, quali i cornicioni ed il portone di accesso necessitano di lavori di manutenzione, mentre i pavimenti e le pareti dell'androne, della gabbia scala e dei pianerottoli sono integri e in buono stato di conservazione.

L'edificio è dotato dei principali impianti tecnologici ed è allacciato alla rete fognaria comunale e alla rete idrica gestita dall'Alto Calore.

**Identificazione catastale.** N.C.E.U. del Comune di Avellino (AV) al foglio 18, particella 297 sub 7, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq - escluse aree scoperte 116 mq, rendita Euro 614,58.

**Destinazione urbanistica.** Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Avellino l'immobile ricade prevalentemente in zona omogenea classificata "B3.5 - di impianto recente: Zona consolidata Residenziale, con indice di completamento  $U_f = 1,0$  mq/mq e Aree di Rinnovo Urbano".

**Titoli abilitativi.** Dalla perizia agli atti della procedura risultano i seguenti titoli autorizzativi: Provvedimento di autorizzazione ad edificare n. 729 del 31.08.1987 (prot. n. 44280); Provvedimento di autorizzazione ad edificare in variante n. 729 bis del 10.07.1995 (prot. n. 6584); Variante finale di assestamento (Relazione Tecnica, Piante, Prospetti e Sezione); Certificato di ultimazione lavori del 30.09.1998; Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 27.10.2019; Attestazione di agibilità del tecnico incaricato della redazione della SCA, alla quale sono allegati certificato di collaudo, dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, APE (classe energetica E) e planimetria catastale.

**Regolarità edilizia e sanatoria.** L'immobile presenta delle difformità consistenti in modifiche interne (abolizione del locale ripostiglio previsto in progetto, riorganizzazione degli spazi interni), sanabili mediante la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., i cui costi, comprensivi di sanzione pecuniaria, oneri ed onorario tecnico del professionista incaricato per la redazione della citata pratica, sono stati calcolati dall'Esperto Estimatore, presuntivamente, in € 2.000,000 e decurtati dal valore stimato dell'immobile.

**Conformità catastale.** Dal punto di vista catastale, a seguito di confronto con le planimetrie il CTU ha accertato quanto segue. L'unità immobiliare presenta delle difformità catastali dovute a variazioni interne, che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una variazione catastale, le cui spese vengono quantificate all'incirca in € 800,00 (comprensive di diritti catastali, oneri ed onorario tecnico). Tali spese ricadranno a carico dell'aggiudicatario e,

pertanto, ai fini della valutazione, sono state decurtate dall'Esperto Estimatore dal valore stimato dell'immobile.

**Caratteristiche della zona:** periferica, nei pressi dell'ex Stazione Ferroviaria della città capoluogo, a circa 2,5 Km sia dal centro cittadino di Avellino che da quello di Atripalda.

**Stato occupazionale dell'immobile:** libero

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00 (euro novantamila/00)**

**Offerta minima: € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base**

**Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto.**

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti, al cui riguardo si precisa, come risulta dalla Relazione di Stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

#### **INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La vendita dell'immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, diritti condominiali, 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, 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.

L'aggiudicatario per le suddette difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e, nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità, potrebbe incontrare difficoltà in caso di rivendita.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione dei beni, 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 23/12/1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa, sin d'ora ed espressamente gli organi della 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 volere assumere direttamente tali incombenze

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

Le offerte telematiche di acquisto, redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, **dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** del portale ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it** e procedendo come descritto nel "Manuale Utente" unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 447/2000.

Il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo **http://pst.giustizia.it**, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet **pst.giustizia.it**. Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata

(dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In ogni caso, da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

**Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.** Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui all'art. 1471 c.c. sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

### **CONTENUTO DELL' OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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;

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- o) l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- p) l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, nel contratto di mutuo fondiario;
- q) 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.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- b) se il soggetto offerente è minorenni, 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 legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di tre mesi dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di sistema di amministrazione collegiale la copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

- 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 97/2022 R.G.E., acceso presso la Banca BPER SpA – filiale di Avellino e recante codice **IBAN: IT90M053871510000004166221** specificando nella causale del bonifico “*versamento cauzione – asta del 20/09/2024*”. 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 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 consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai

soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto 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. 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 professionista delegato, alla data sopra indicata per la vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, si procederà con la gara telematica sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo): dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatti ulteriori rilanci ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, avrà effettuato il rilancio più alto.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c., (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore a ¼, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

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

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

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

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, oltre l'iva se dovuta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 97/2022 R.G.E., acceso presso la Banca BPER SpA – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT90M0538715100000004166221 specificando nella causale del bonifico “saldo prezzo di aggiudicazione – Procedura Esecutiva n. 97/2022 R.G.E.” o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “Procedura Esecutiva n. 97/2022 R.G.E. Trib. di Avellino”; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: “spese per trasferimento immobili – proc. 97/2022 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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015. 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 la perdita della cauzione.**

Se il prezzo ricavato dalle vendite successive, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà

effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le medesime modalità sopra indicate.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nel caso in cui gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, entro e non oltre la data fissata per la vendita, far pervenire 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.

#### **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.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero 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.

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso, a norma dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato a cura del professionista delegato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle Vendite Pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018. Lo stesso, altresì, sarà pubblicato con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net.

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

- 3451135814 nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 14:00.

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

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il medesimo Avvocato Stefania Melchionna, con studio in Avellino alla via Lorenzo de Conciliis n. 76 (tel. 0825/461344 – email [stefaniamelchionna@libero.it](mailto:stefaniamelchionna@libero.it) e pec [stefania.melchionna@avvocatiavellinopec.it](mailto:stefania.melchionna@avvocatiavellinopec.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, tramite il portale delle vendite pubbliche mediante la richiesta di prenotazione della visita. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi al delegato alla vendita Avv. Stefania Melchionna con studio in Avellino alla via Lorenzo De Conciliis n. 76 previo appuntamento

telefonico tel. 0825/461344 o tramite l'indirizzo email stefaniamelchionna@libero.it - pec stefania.melchionna@avvocatiavellinopec.it.

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

Avellino, 11 ottobre 2024

Il professionista delegato  
*Avvocato Stefania Melchionna*