

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: *R.G. Esecuzioni Civili – n. 48/2021*

Giudice Dott. A. De Vincentis

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Marcello Marra, quale delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta il provvedimento del 13 settembre 2023 del Tribunale di Avellino in persona del G.E. dott. A. De Vincentis, visti gli artt. 490, 569 e ss. cpc,

RENDE NOTO

che il giorno **23 gennaio 2025 alle ore 10,00 – 10,30** 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 "GOBID"

LOTTO B

L'appartamento oggetto della procedura è situato a Baiano (Av) con l'ingresso situato su Via Turati al n. 1 ed è posto al primo piano dotato di ampio terrazzo. L'appartamento è di forma rettangolare allungata e presenta stanze regolari.

Identificazione catastale

Lotto B :1) L'immobile oggetto del procedimento è sito nel Comune di Baiano (AV) N.C.E.U. Foglio 3, particella 1341, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 38 154, totale escluse le aree scoperte mq. 146, rendite € 298,25, sito in Baiano (Av) via Turati n. 1 primo piano.

Titolarità

Proprietà 1000/1000 debitore – piena proprietà

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che :

- il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 140/86; certificato di abitabilità del 10.04.1991;
- l'immobile oggetto del procedimento presenta delle difformità dal punto di vista catastale che sono sanabili con oneri a carico dell'aggiudicatario. **In parte si è già tenuto conto dei costi in sede di prezzo base d'asta.**
- **Per maggiori dettagli si veda la CTU allegata al procedimento.**

Situazione Urbanistica

- l'immobile oggetto del procedimento presenta delle difformità dal punto di vista catastale urbanistico;

Stato occupazionale dell'immobile: l'immobile risulta occupato da un figlio del debitore senza titolo opponibile alla procedura.

Destinazione urbanistica: abitazione tipo civile

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Lotto B : Valore stimato dal CTU € 112.630,24 **euro**

PREZZO BASE D'ASTA euro 33.738,40

OFFERTA MINIMA: € 25.303,80 (pari al 75% del prezzo base)

DEPOSITO CAUZIONE 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci minimi € 1000,00

MODALITA' DELLE OFFERTE

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00 del 22 gennaio 2025** 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" unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo (€ 16,00) effettuata in via telematica ad eccezione

delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 447/2000.

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: 0737/782080 – mail assistenza@gobid.it **3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.**

CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale o partita IVA domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato (l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);
 - 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 tre giorni prima (20.01.2025)** della data fissata della vendita.. In ogni caso, ai fini della validità dell'offerta il bonifico **deve risultare accreditato al momento della scadenza** del termine (**ore 12.00** del 22 gennaio 2025) per la presentazione delle offerte, a pena di esclusione dalla stessa in caso di esito negativo di detta verifica

Si riportano di seguito i dati del conto corrente sul quale va eseguito il bonifico: IBAN **IT07T0538715100000003616968** e la causale dello stesso "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 48/2021 R.G.; lotto B) ; incanti 23.01.2025; Beneficiario bonifico: Tribunale di Avellino r.g. 48/2021;

- 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. Ricorrendo tali condizioni le offerte potranno essere formulate mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura 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.
- 5. L'offerta è irrevocabile e non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente
- 6. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.
- 7. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 8. L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.
- 9. Il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo già versato per la cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., le cui coordinate sono riportate al precedente "punto 3. lettera r)", entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.. **L'aggiudicatario ha l'obbligo di effettuare il versamento delle somme corrispondenti alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.E.**
- **A tal fine dovrà versare con le stesse modalità, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, la somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di deposito spese da indicare nella causale del bonifico. Se dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese. Le somme, invece, che dovessero residuare, completati tutti gli adempimenti di trasferimento, saranno restituite all'aggiudicatario, al netto delle spese di bollo e all'esito della liquidazione del G.E.**
- 10. 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, il sottoscritto professionista delegato inviterà l'aggiudicatario, ove quest'ultimo non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, a versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D. Lgs. n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., già innanzi indicato, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire al sottoscritto professionista delegato, 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 del versamento.

ESAME DELLE OFFERTE

- Il sottoscritto professionista delegato procederà, nel giorno sopra indicato, all'esame delle offerte presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica **GOBID.it**, attraverso il collegamento operato presso la sala vendite del Tribunale di Avellino, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita come sopra fissato; le offerte non accompagnate da cauzione versata nella misura del 10 % del prezzo offerto, con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base come sopra fissato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base, come sopra fissato, in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara telematica sull'offerta più alta, secondo le modalità sopra indicate;
- in assenza di adesione alla gara telematica il delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo; nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima 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..
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.
- Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative (in particolare quelle riguardanti la prima casa) di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione, **se presentata in data successiva all'offerta**, dovrà essere consegnata al delegato in originale munita di bollo di € 16,00 che verrà allegata al 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 diversa indicazione **dell'aggiudicatario al momento del versamento del prezzo.**
- La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e della perizia di stima.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti a cui potrebbe essere soggetto e delle difficoltà che potrebbe incontrare in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità.

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, 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" e successivamente, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" – edizione nazionale, **sui siti www.tribunale.avellino.it e www.astalegale.net**, dove sarà pubblicata anche la relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste" a cura della società Astalegale.net s.p.a..

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

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso l'Avv. Marra Marcello al quale** gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili.

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.

Per informazioni sulla vendita, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, rivolgersi al sottoscritto avvocato previo appuntamento telefonico 3475555639 o tramite l'indirizzo email: info@marrastudiolegale.it. per informazioni sulla vendita 0737/782080 – mail assistenza@gobid.it

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

Avellino 8 ottobre 2024

II DELEGATO ALLA VENDITA AVV. MARCELLO MARRA