

TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.ASTIANATTE DE VINCENTIIS -R.G.E.I. N. 171/2018 (unita 118/19)

Delegato alle operazioni di vendita e custode Avv. Serena Violano

gestore della vendita Edicom

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA EX ARTT. 590, 570 E 591 COD. PROC.CIV.

Il sottoscritto Avv. Serena Violano (Cod.Fisc. VLNSRN82H54A4890), con studio in Avellino, Via E. Fioretti n. 10, cell.: 3392014558 fax 0825/789219, indirizzo P.E.C. serenaviolano@pec.it, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, con provvedimento pubblicato in data 3.5.2021, nella procedura di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare iscritta al n. 171/2018 R.G.E.I. del predetto Tribunale, a mente dell'art. 490 cod. proc. civ., fa

AVVISO

che il giorno **8 gennaio 2025 alle ore 10:30 (lotto 1) alle ore 11:00 (lotto 4)** presso lo studio dell'avv. Serena Violano in Avellino in via E. Fioretti n. 10, si procederà all'esame delle offerte telematiche per l'acquisto senza incanto con modalità di vendita telematica - e, se del caso, alla eventuale successiva gara tra gli offerenti con modalità sincrona - dei beni immobili di cui ai lotti di seguito elencati, meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'ing. Maddalena De Conciliis, nominato CTU nella intestata procedura esecutiva, e segnatamente:

LOTTO n. 1:

Piena proprietà di:

- a) **appartamento uso abitativo di circa 150 mq più accessori**, composto da un ingresso, un salone doppio, tre camere da letto, cucina e due bagni, con areazione ed illuminazione diretta, per un'altezza utile di circa 2.80 m, sito al primo piano;
- b) **locale autorimessa, di circa 18 mq**, privo di areazione ed illuminazione diretta, per un'altezza utile di circa 2.40 m, sito al piano seminterrato;
- c) **locale deposito, di circa 14 mq**, privo di areazione ed illuminazione diretta, per un'altezza utile di circa 2.40 m, sito al piano seminterrato, accorpato all'immobile di cui al punto precedente.



Gli immobili fanno parte di uno stesso fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in zona centrale del comune di **Monteforte Irpino (Av), alla via Garibaldi.**

Le unità immobiliari in esame, hanno subito, successivamente all'ultimo titolo edilizio, modesti interventi che hanno comportato alcune modifiche alla distribuzione degli ambienti. I lavori eseguiti in difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di CILA in sanatoria.

Gli immobili sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino (AV), al foglio 17 come di seguito specificato:

a) appartamento uso abitativo corso Garibaldi (per errore) civ.28, piano 1: p.lla 532 sub 21, categoria A2, classe 5a, consistenza 6 vani, superficie catastale 172 mq, rendita catastale € 511.29;

b) locale autorimessa corso Garibaldi (per errore) civ.28, piano S1: p.lla 532 sub 14, categoria C6, classe 2a, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 41.83;

c) locale deposito corso Garibaldi (per errore civ.28), piano S1: p.lla 532 sub 22, categoria C2, classe 2a, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 34.86.

-Prezzo base: Euro **€ 79.312,50**

-Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 59.484,37

-Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): Euro 2.000,00

LOTTO n. 4:

Piena proprietà di:

f) **appartamento uso ufficio, di circa 50 mq** più accessori, composto da ingresso, camera e bagno dotato di areazione ed illuminazione diretta, per un'altezza utile di circa 2.95 m, sito al piano primo;

g) **locale commerciale di circa 110 mq** più accessori su due livelli collegati da scala interna composto da un ambiente, ripostiglio e bagno, dotato di areazione ed illuminazione diretta, per un'altezza utile di circa 3.20 m, al piano terra, e da un ambiente con ripostiglio e servizio di altezza utile pari a 2.95 m, al piano primo

h) **deposito sottoscala di circa 9 mq** con altezza variabile, mediamente pari a 1.70 m, situato al piano terra



Gli immobili fanno parte di uno stesso fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in zona semi-centrale del comune **di Avellino, all'angolo tra via Ferriera e vicolo S. Anna**, la cui edificazione è stata completata nel 2004 e legittimata da concessione edilizia ex art.9 L.219/81 n.883/88 e successive, nonché da permesso a costruire in sanatoria n.883(6)/04, titoli tutti rilasciati dal comune di Avellino.

Le unità immobiliari in esame, hanno subito, successivamente all'ultimo titolo edilizio, modesti interventi che hanno comportato alcune modifiche alla distribuzione degli ambienti. I lavori eseguiti in difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di CILA in sanatoria.

La conformità urbanistica è verificata per il solo deposito del pian terreno.

Gli immobili risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Avellino, al foglio 39 come di seguito specificato:

- appartamento uso ufficio via Ferriera, piano 1: p.lla 662 sub 54, categoria A10, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita catastale € 994.18;
- locale commerciale via Ferriera, piano T-1: p.lla 662 sub 3, categoria C1, classe 9, superficie catastale 132 mq, rendita catastale € 1420.88;
- locale deposito via Ferriera, piano T: p.lla 662 sub 53, categoria C2, classe 9, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 16.73;
- Prezzo base: Euro **€ 110.531,25**
- Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 82.898,43
- Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): Euro 2.000,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Premesso quanto sopra, si rimanda, al riguardo, alla perizia di stima a firma del CTU ing. Maddalena De Conciliis , che deve essere consultata dall'interessato/offerente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si segnala, all'uopo, che l'elaborato peritale è consultabile sui siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.garavirtuale.it - www.https://www.tribunale.avellino.giustizia.it

CONDIZIONI DI VENDITA



1) Gli immobili sono sottoposti a vendita senza incanto e solo nell'ipotesi in cui risulteranno presentate più offerte si darà seguito a gara sull'offerta più alta come da "modalità di presentazione delle offerte telematiche" che seguono:

2) gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto nonché nelle condizioni in cui essi si trovano.

3) in caso di unica offerta si fa espresso avvertimento che la stessa sarà senz'altro accolta se pari o superiore al prezzo base d'asta, mentre in ipotesi di unica offerta in misura pari all'offerta minima, e cioè al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, potrà comunque farsi luogo alla vendita ai sensi dell'art. 572, comma terzo, cod.proc.civ.

4) alla vendita può partecipare chiunque, fatta eccezione per la persona del debitore esecutato e degli ulteriori soggetti previsti dalla legge;

5) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:

5.1) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);

5.2) dal procuratore legale dell'offerente munito di procura speciale notarile.

6) Si vedano anche le "ulteriori disposizioni" di seguito pure indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita**, 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>**, al quale sarà possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it

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 o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell'offerte in modalità telematica potrà contattare:

- Il numero telefonico: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 14,00;
- Il Gestore della vendita Edicom all'indirizzo info.avellino@edicomsrl.it ovvero al numero di telefono 041/5369911, in tutti i giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (N.B. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del/i lotto/i cui si riferisce l'offerta;
- 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; possono essere 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, che sarà trattenuta 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 e 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 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 già accreditato alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Le coordinate bancarie ai fini della disposizione del bonifico sono le seguenti: IBAN IT31P053871510000003476956 BPER, filiale di Avellino, intestato alla Procedura . La causale del bonifico dovrà essere la seguente: "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 171/2018 R.G.; Lotto n. [Inserire numero del lotto per il quale si formula l'offerta]; data della vendita;

Il delegato, quale referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal D.M. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche;



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

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 pubblicarla un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cod.proc.civ.

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.

5) L'offerta è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata 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.

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 prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile recante la seguente intestazione: "Procedura Esecutiva Immobiliare N.171/2018 R.G. Delegato Avv. Serena Violano" ovvero mediante bonifico da disporsi sul conto corrente intrattenuto presso BPER, IBAN IT31P053871510000003476956, intestato alla Procedura, con causale ""Procedura Esecutiva Immobiliare n. 171/2018 R.G.; saldo prezzo aggiudicazione Lotto/i [Inserire il numero/i di Lotto/i]", detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva; ove il creditore precedente sia un Istituto di credito che abbia concesso un finanziamento fondiario (ex art. 41 TUB), l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo di bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo precedente, sul c/c della procedura.

L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93);



10) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura del **10%** del prezzo di aggiudicazione. Quest'ultima somma, se superiore a quella occorrente per le spese da sostenere, sarà restituita per la parte eccedente, se, invece, inferiore ne sarà chiesta l'integrazione. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto mutuante senza aggravio di spese per la procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salve le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 cod.proc.civ.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è, per ciascun lotto, 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: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove



consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di riparto;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

- il presente avviso risulterà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "astalegale.net" e sul portale del gestore della vendita telematica Edicom, unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita al professionista, nonché sul quotidiano IL MATTINO edizione nazionale, sul sito internet tribunale.avellino.giustizia.it nonché, ancora, sulla rivista free press mensile "newspaper aste", gestita dalla società astalegale;

- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino o presso il professionista delegato e custode Avv. Serena Violano all'indirizzo e-mail s.violano@studiolegalemusto.it o telefonicamente al numero 3392014558.



- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cod.proc.civ., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, lì 23.10.2024

Avvocato Delegato

Avv. Serena Violano

(sottoscritto digitalmente)

