



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: *R.G. Esecuzioni Civili* – n. 40/2019

G. E. Dott.ssa Patrizia Grasso

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### SESTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avvocato Raffaele Capasso, con studio in Lioni (AV) alla Via Marconi n. 38**, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, **Dott.ssa Patrizia Grasso** e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

#### RENDE NOTO

- che il giorno **23 gennaio 2025 alle ore 16:30**, presso lo studio sopra citato, si svolgerà la **vendita telematica, in VII asta, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.**

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

**Unità immobiliari, costituite da box (Lotto Uno) e appartamento (Lotto Due), facenti parte di un fabbricato di quattro piani (n.3 abitativi e n.1 seminterrato) site in Monteforte Irpino (AV) alla via Nazionale, n.210.**

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono ubicate in corrispondenza del vano scala "A" (sub 9). L'accesso al fabbricato, comprendente gli immobili oggetto di stima, avviene direttamente dalla strada comunale via Nazionale, n.210 per mezzo di una stradina che immette nell'area pertinenziale del fabbricato.

#### LOTTO UNO (ESCLUSO DALLA VENDITA CON DECRETO DI SOSPENSIONE TEMPORANEA)

#### LOTTO DUE

Appartamento posto al piano secondo dell'edificio di cui al vano scala "A", il quale si articola su un unico livello di piano, con accesso che avviene attraverso la corte comune, per mezzo di una porta posta a sinistra del vano scala condominiale (scala comune - p.lla 669 sub 9).

#### Identificazione catastale:

**C.F. foglio 19 p.lla 669 sub 28** – piano 2° – categoria A/2 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – rendita euro 469,98, Via Antonio D'Acerno.

Confini - l'unità immobiliare a sud prospetta verso lo spazio condominiale del medesimo fabbricato (sub1); ad est confina con l'unità immobiliare sub 34 in ditta terzi; ad ovest confina con il sub 9 - bene comune non censibile (BCNC), individuata come "vano scala condominiale" comune a vari subalterni; infine a nord prospetta sull'area esterna sub 4, in ditta "terzi".

L'unità abitativa (superficie netta calpestabile mq. 116,60) è composta da: un ambiente salone/ pranzo (superficie netta mq. 30,30), che permette l'accesso anche ai vari ambienti; un corridoio (superficie netta mq. 8,85); una cucina (superficie netta mq. 12,95); N. 1 ambiente WC (superficie netta mq. 4,28), dotato di pezzi igienici/sanitari e piatto doccia; N.1 ambiente WC (superficie netta mq. 6,40), dotato di pezzi igienici/sanitari e vasca da bagno; una camera da letto (superficie netta mq. 16,56); una camera C.1 (superficie netta mq. 16,80); una camera C.2 (superficie netta mq. 16,70); un ripostiglio (superficie netta mq. 3,76).

Le rifiniture sono di tipo civile con materiali di modesta fattura, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con doppio vetro (di tipo semplice) e persiane esterne a doppia anta sempre in legno.

I muri di tamponamento dei piani abitativi presentano uno spessore complessivo di circa cm.37 e sono caratterizzati da elementi in laterizio, nonché da un pannello di isolamento esterno (cosiddetto cappotto) dello spessore di cm.3 con sovrastante rasatura. L'intervento di posa di cappotto esterno è stato eseguito circa tre anni fa. Si segnala che una piccola area dell'intradosso del solaio, in corrispondenza di entrambi i servizi igienici (WC1 e WC2), è caratterizzata dallo "sfondellamento" delle pignatte in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è dotata di un autonomo contatore elettrico, gas e di quello dell'acqua.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con tubazioni in rame e a collettore e caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio. L'alimentazione, sia per l'acqua sanitaria che per il riscaldamento degli ambienti nel periodo invernale, avviene con gas metano. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono dotati delle dichiarazioni di conformità, come disposto dalla normativa all'epoca vigente, documentazione questa obbligatoria per ottenere il certificato di abitabilità di cui è dotata l'unità. Inoltre, la suddetta unità immobiliare è priva dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del d.lgs. 31/06. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare si presenta mediocre.

**Stato di possesso:** Occupato dalla Sig.ra "omissis", debitrice esecutata.

**Prezzo di stima € 118.770,00**

**Prezzo base d'asta euro 28.185,00**

**OFFERTA MINIMA € 21.139,00 (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 min. euro 800,00**

#### **Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:**

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 142/85 del 07.12.1985 (prot.n.4420) rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino per la "costruzione di un fabbricato più tre villini bifamiliari", da realizzarsi alla via Quattro Cupe;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.79/87 del 04.12.1987;
- Concessione Edilizia n.56/88 del 22.07.1988 (prot. n.5569) - in variante alla C.E. n.142/85 e successive, "per l'esecuzione di variazioni interne".

Per quanto attiene alla regolarità della procedura urbanistica si rileva che:

- Unità immobiliare F.19 p.la 669 sub 28 (**Lotto 2 - appartamento**):

Il CTU non ha riscontrato alcuna difformità dal raffronto tra i grafici riprodotti a seguito dei sopralluoghi espletati, tra la documentazione presente agli atti e gli incartamenti ottenuti a seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino e l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino risulta:

- Il permesso di abitabilità, rilasciato dal Sindaco del Comune in data 07.03.1989 a seguito della domanda presentata in data 21.02.1989.

#### **LOTTO 2 – appartamento – p.la 669 sub 28.**

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento non è necessario effettuare presso l'Agenzia del Territorio nessun atto di aggiornamento.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese fisse annue: nessuna; Spese condominiali: euro/anno 290,36; Spese condominiali scadute e insolute: nessuna;
- Spese condominiali straordinarie relative all'avvenuta installazione dell'ascensore: acconto versato euro 1.000,00 – **saldo da versare euro 9.435,49**;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate: in data 09/07/2020 e consistenti nella manutenzione asfalto spiazzo condominiale: euro 1.029,13.
- **Totale spese condominiali insolute: euro 10.464,62.**

#### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e 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 47/85.** Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

**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](mailto: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".**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione

“portale delle vendite pubbliche”.

**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. L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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.

### **MODALITA’ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2019 R.E., indicando il lotto di riferimento e la data della vendita, al seguente IBAN IT32T053871510000003478584 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Lo stesso dovrà indicare la **data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; al fine di consentire le verifiche del versamento della cauzione il bonifico deve essere effettuato almeno cinque giorni prima della data fissata per la 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.**

Nel caso in cui l’offerente fosse interessato all’acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posati 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.

### **L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; 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’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 lotto;
- 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 per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto secondo le modalità di legge);
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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. 1/9/93 n.385, 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;
- 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;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA:**

- 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 legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, la visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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*.

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

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ 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.

**Qualora il 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.**

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. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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)

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Trenta 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; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

**Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Dopo ciascun rilancio 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. Non verranno prese in considerazione offerte 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.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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 (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 ad 1/4, 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.

### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c. 3 c.p.c.) o in quella presentata per prima, è inferiore al valore dell'immobile (prezzo base) non si procederà alla vendita ma all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c.1 c.p.c.) è inferiore al prezzo base non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

### **TERMINE PER IL SALDO PREZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare n.25/2020 R.G. Trib. di Avellino" il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, 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 (come indicatagli dallo stesso professionista).

### **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.**

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2020 R.G. Trib. di Avellino".

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 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 di gg. 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. In quest'ultimo caso, nello stesso termine, dovrà pagare all'Istituto mutuante le semestralità scadute, gli interessi di mora, gli accessori (sempre nei limiti del prezzo di aggiudicazione) e le spese legali e dichiarare di voler profittare del mutuo concesso al debitore esecutato. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, 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.

L'aggiudicatario, inoltre, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare n.25/2020 R.G. Trib. di Avellino", l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di Credito Fondiario e dell'eventuale accollo, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dall'aggiudicazione e di perdere la cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II. L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese previste per la trascrizione, la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione. Egli, pertanto, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se quest'ultimo risultasse insufficiente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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 Professionista delegato presso il suo studio.

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.

**L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814 nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 14,00.**

**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.



Il presente avviso sarà pubblicato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul giornale “Il Mattino” – edizione nazionale, nonché sui siti [www.tribunale.avellino.it](http://www.tribunale.avellino.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente alla relazione di stima e sulla rivista free press mensile “newspaper aste”, a cura della società Astalegale.net s.p.a..

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato, Avv. Raffaele Capasso**, con studio in Lioni (AV) alla Via Marconi n. 38.- Tel. 0827 42093 - Email: [capassoraff@gmail.com](mailto:capassoraff@gmail.com) - [rafcapasso@messaggipec.it](mailto:rafcapasso@messaggipec.it) al quale gli interessati potranno inoltrare richiesta per la visione degli immobili tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> .

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

Per info tel. 0824/42093.

Lioni, 31 ottobre 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Raffaele Capasso

