



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

(ex Tribunale Ordinario di Sant'Angelo dei Lombardi)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R. G. Esecuzioni Civili – n. 31/2012

Giudice Dott.ssa Patrizia GRASSO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c.)

Il sottoscritto **Dott. Fabrizio Virginio Pesiri**, notaio, con studio in Gesualdo (AV) alla Via Cappuccini n. 12, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

RENDE NOTO

- che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 18:00**, presso lo studio sopra indicato, si svolgerà la **vendita senza incanto in IX asta al medesimo prezzo fissato nella precedente vendita**, in due lotti dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **28 gennaio 2025 entro le ore 12:00**, presso lo studio in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23.

LOTTO UNO

Fabbricato sito in Nusco (AV) alla Contrada Leone, con superficie commerciale complessiva di mq. 281, composto da due unità immobiliari (subalterni 2 e 3).

Il fabbricato identificato alla p.lla 911 sub 2 e sub 3 si sviluppa su due livelli fuori terra senza seminterrato.

Il piano terra, per metà, contiene un ampio locale adibito a cucina-soggiorno collegato da una scala interna al piano superiore e costituisce con quest'ultimo un'unica unità immobiliare (p.lla 911 subalterno 2, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile). L'altra metà del piano terra è costituita dal subalterno 3, categoria C/6 – stalle/rimesse.

L'immobile è servito dalle reti pubbliche elettrica e idrica, con utilizzo di fossa biologica per gli scarichi.

Il riscaldamento risulta autonomo a legna con termo camino e a gas con approvvigionamento tramite "bombolone" posizionato all'esterno condiviso con altro fabbricato. Esso gode di ottima esposizione sull'asse elio termico ed ottima illuminazione naturale degli ambienti; ha rifiniture interne ed esterne medie: gli infissi a sono a taglio termico con vetro-camera, i portoni e infissi esterni in pvc bianchi con persiane marroni, le porte interne in legno con invetriate, intonaci al civile, i rivestimenti e pavimenti interni in ceramica di media qualità, le pareti esterne intonacate e pitturate.

Identificazione catastale: C.F. foglio 28 p.lla 911 sub 2, cat. A/2, cl. 1, cons. 9 vani, rendita euro 557,77; C.F. foglio 28 p.lla 911 sub 3, cat. C/6, cl. 2, cons. 59 mq, rendita euro 137,12.

Fabbricato in lamiera grecata, sito in Nusco (AV) alla Contrada Leone, con superficie lorda di 240 mq.

Il fabbricato, dotato di quattro accessi, due carrabili e due pedonali, risulta composto da due locali contigui, rispettivamente di 156 mq. e 70 mq. di superficie netta, con altezza pari a 5,20 m.

Esso risulta adiacente, su un lato, al fabbricato innanzi descritto ed è accessibile dalla strada comunale tramite una strada sterrata, laterale al primo fabbricato. Il manufatto risulta essere in condizioni discrete; ha il pavimento in battuto di cemento; risulta provvisto di impianto elettrico ed è accessibile da strada sterrata.

Identificazione catastale: C.F. foglio 28 p.lla 911 sub 4, cat. C/2, cl. 2, cons. 202 mq., rendita euro 333,84.

Gli immobili innanzi indicati insistono su una corte comune anche ad altri fabbricati del lotto due, identificata con la particella n. 911 di mq 1.780 al netto dei fabbricati. La corte risulta parzialmente asfaltata.

Stato conservativo e manutentivo: fabbricato p.lla 911/2-3 buono (ristrutturato negli ultimi 20 anni); fabbricato p.lla 911/4 costruito negli anni '80, ancora funzionale.

Regolarità urbanistica ed amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato di cui alla p.lla 911/2 - 3 è stato edificato in data antecedente l'anno 1967 e risulta presentata pratica di condono n. 176 del 27.03.1986 e n. 177 del 27.03.1986. Relativamente al fabbricato di cui alla p.lla 911/4, abusivo, risulta presentata pratica di condono n. 176 del 27.03.1986 e n. 177 del 27.03.1986. Non risulta, ad oggi, rilasciata concessione in sanatoria in quanto non sono stati versati tutti gli oneri concessori dovuti.



Costi previsti per rilascio concessione in sanatoria: euro 1.708,29 inclusi di rata, oneri, diritti segreteria, interessi legali e bolli. Si ravvisa l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, dell'Attestato di Qualificazione Energetica e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano 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 della legge 47/1985.

Conformità catastale: gli immobili risultano immessi regolarmente in mappa con i relativi elaborati grafici catastali.

Confini da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: p.lle 893 - 912, 407, Strada Comunale.

Stato occupazionale degli immobili: occupati dai debitori eseguiti senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo di stima € 209.500,00

Prezzo base d'asta euro 49.715,00

Offerta minima: euro 37.286,00 (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 1.500,00

LOTTO DUE

Fabbricato sito in Nusco (AV) alla Contrada Leone, sviluppato su due livelli, uno parzialmente interrato da un lato, collegati tramite una scala interna. Superficie commerciale complessiva: mq 215.

Rifiniture: medie (infissi a taglio termico con vetro-camera, portoni e infissi esterni in pvc bianchi con persiane marroni, porte interne in legno con invetriate, intonaci al civile, rivestimenti e pavimenti interni in ceramica di media qualità, pareti esterne intonacate e pitturate). L'immobile è servito dalle reti pubbliche elettrica e idrica, con utilizzo di fossa biologica per gli scarichi. Il riscaldamento autonomo è alimentato a legna con termo camino e a gas con approvvigionamento tramite "bombolone" posizionato all'esterno in comune con altro fabbricato. L'immobile gode di ottima esposizione sull'asse elio termico e di ottima illuminazione naturale degli ambienti.

Identificazione catastale: C.F. foglio 28, p.la 911 sub 5, cat. A/4, cl. 4, cons. 7 vani, rendita euro 292,83.

Conformità catastale: l'immobile risulta regolarmente iscritto in catasto, e vi è piena rispondenza tra quanto denunciato e lo stato di fatto.

Confini: corte comune (particella 911 - ente urbano), p.lle 912 e 1164.

Regolarità urbanistica ed amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'immobile, innanzi descritto (ex fabbricato rurale p. lla 212), è stato ricostruito in seguito al sisma del 1980. È stata rilasciata una prima autorizzazione e assegnazione contributi, n. 10 del 27.05.1983, ed una successiva, di variante, n. 25 prot. n. 3433/167 del 18.04.1984. Il collaudo statico è stato depositato agli Uffici del Genio Civile di Avellino in data 30.07.1986 n 575. Risulta rilasciata dal comune di Nusco, autorizzazione di abitabilità. Non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Fabbricato sito in Nusco (AV) alla contrada Leone, con superficie lorda complessiva di mq. 180, costituito da più vani, adibiti a magazzini e locali di deposito. Tutti i locali hanno accesso indipendente e non sono comunicanti, quello più grande ha accesso carrabile dalla corte comune. Le rifiniture possono ritenersi mediocri. Il manufatto in muratura, ha i pavimenti per la maggior parte in battuto di cemento e l'impianto elettrico esterno. Le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

Identificazione catastale: C.F. foglio 28, p.la 911 sub 6, cat. C/2, cl. 2, cons. 151 mq., rendita euro 249,55.

Regolarità urbanistica ed amministrativa

Il C.T.U., nella perizia agli atti della procedura, ha rilevato che presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata richiesta e rilasciata la concessione n. 1493/158 del 29.05.1979 per l'ampliamento di un fienile e costruzione di un magazzino sul fondo rustico. Il C.T.U. ha evidenziato, inoltre, che dai grafici allegati non è immediato individuare a quali manufatti si fa riferimento, ma potrebbe trattarsi del fabbricato in vendita. Nell'atto di donazione e cessione di diritti a firma del notaio Laura Romano, è stato dichiarato, di contro, che questo edificio adibito a pertinenza agricola, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

Relativamente al fabbricato in questione, in ogni caso, è stata presentata richiesta di condono ai sensi della legge 47/1985, la pratica n. 177 del 27 marzo 1986 e successive integrazioni. Ad oggi, non risulta rilasciata concessione in sanatoria in quanto non sono stati versati tutti gli oneri concessori dovuti.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano 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 della legge 47/1985.

Conformità catastale: tra lo stato di fatto e l'accatastamento è stata rilevata una lieve differenza formale, ma ininfluenza.

Confini: corte comune, p.lle 893 e 912.

Terreni siti in Nusco (AV) alla Contrada Leone, posizionati, per la maggior parte, intorno ai fabbricati, innanzi descritti.

Identificazione catastale: C.T. foglio 28, p.la 214, qualità vigneto, cl. 1, are 03,00, R.D. euro 2,63, R.A. euro 1,86; C.T. foglio 28, p.la 215, qualità seminativo, cl. 3, are 11,40, R.D. euro 2,65, R.A. euro 4,12; C.T. foglio 28, p.la 216, qualità seminativo, cl. 4, are 13,70, R.D. euro 2,12, R.A. euro 4,25; C.T. foglio 28, p.la 217, qualità bosco ceduo, cl. 2, are 16,40, R.D. euro 0,68, R.A. euro 0,51; C.T. foglio 28, p.la 320, qualità seminativo, cl. 2, are 08,50, R.D. euro 3,29, R.A. euro 3,95; C.T. foglio 28, p.la 407, qualità seminativo, cl. 5, are 01,23, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,25; C.T. foglio 28, p.la 912, qualità seminativo, cl. 3, are 32,45, R.D. euro 7,54, R.A. euro 11,73.

Le particelle di terreno identificate con i n.ri 912-215 e parte della 216, sono utilizzate in parte come aree di parcheggio di mezzi meccanici (camion trattori ecc.). Tutte le altre p.lle sono incolte, tranne la particella n. 214 coltivata a piccolo vigneto. La

particella n. 217 è occupata da un piccolo bosco ceduo. La particella n. 407 è allocata a nord dell'intera proprietà, ed è delimitata, su un lato, quello a nord-est, dalla strada comunale e realizza essa stessa, l'area che garantisce l'accesso, dalla strada all'intera proprietà che altrimenti non avrebbe avuto sbocco. La particella n. 320, non è localizzata vicino alle altre ma nei pressi del cimitero di Nusco ed è utilizzata, anch'essa come area di parcheggio di mezzi meccanici (rimorchi, containers ecc). Detta particella ricade "nell'area di rispetto cimiteriale. In tale fascia non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni. Sono consentiti la realizzazione di strade e parcheggi" come da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sui terreni del foglio 28 p.lle 213 - 214 - 215 - 216 - 217, grava una servitù coattiva a favore della SNAM che vincola i terreni, per la durata di esercizio dell'impianto, come da nota di trascrizione dell'atto costitutivo a firma dei notai dott. Adolfo Branca e Adolfo Cannavale, Reg. Gen. n. 6146 e Reg. Part. n. 5358 del 18.05.1987. Praticamente per una fascia di circa 14 m. i debitori si sono impegnati "a non costruire opere di qualsiasi genere, comprese fognature" ... e a destinare la suddetta fascia asservita "a terreno agrario".

Confini: corte comune, p.lle 893, 221, 222, ruscello, p.lle 1167 e 1166 e strada comunale. La particella n. 320 del foglio 28 è localizzata nei pressi del cimitero di Nusco e confina con strada provinciale, strada comunale e p.la 1041.

Destinazione urbanistica: i terreni ricadono in ZONA AGRICOLA - Sottozona "E3" Aree seminatave ed a frutteto. La particella censita al foglio 28 n. 320, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale.

Stato occupazionale degli immobili: occupate dai debitori eseguiti senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo di stima € 159.000,00

Prezzo base d'asta euro 37.732,00

Offerta minima: euro 28.299,00 (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 1.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del notaio delegato in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, offerta in bollo (da euro 16,00), per ciascun lotto, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, esclusivamente, le generalità di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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 del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;
- ✓ data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);
- ✓ dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- ✓ dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ indicazione del prezzo offerto. **In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base**, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- ✓ indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente alle modalità, alle condizioni della vendita, allo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto dell'offerta;
- ✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato ed alla Procedura esecutiva n. 31/2012 R.G.E., per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;



- ✓ certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea).

Si precisa che il suddetto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara.

L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di procura notarile. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c.

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il notaio delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzionale).

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs. n. 385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario precedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del prezzo 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., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la 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.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.



L'aggiudicatario, ha inoltre l'obbligo di pagare le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al notaio delegato) poste a suo carico dal G.E.

A tal fine, dovrà, altresì, versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, assegno circolare non trasferibile all'ordine del notaio delegato – proc. esec. n. 31/2012 RGE, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di deposito spese. Se quest'ultimo dovesse risultare insufficiente dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese. Invece eventuali somme che dovessero residuare dal deposito spese, saranno restituite all'aggiudicatario al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E.

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 difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità potrebbe incontrare difficoltà in caso di rivendita.

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 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 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 degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del notaio delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" – edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.it e 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.

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.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto notaio, presso il proprio studio in Gesualdo (AV) alla Via Cappuccini n. 12. Il G. E. ha nominato **Custode Giudiziario il medesimo notaio delegato alla vendita**, al quale gli interessati potranno inoltrare richiesta di visita immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, nonché per info, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, all'incaricato del Notaio delegato alla vendita, ai seguenti recapiti: 0825.32273 – 342.0541206 – fpesiri@notariato.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Avellino, 30 ottobre 2024

Il notaio delegato
Dott. Fabrizio Virginio Pesiri

