

Tribunale di Avellino

Procedura Esecutiva n.36/2019 r.g.e.i.

Avviso di vendita di beni immobili senza incanto

L'avv. Saverio Pisano, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino con ordinanza del 20/10/2020 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt.490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.

avvisa che

il giorno 26/2/2025 alle ore 17:00 presso il suo studio professionale sito in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Lotto unico

- Unità abitativa al piano primo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfranci, alla Contrada Valle, individuata all'Agenzia del Territorio al foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ. A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq per complessivi mq.143,75 ca. scaturiti dalla residenziale di mq.135,00, più la superficie ragguagliata del balcone mq.8,75. Il bene confina su tre lati con particella 532 sub 1 e su un lato con particella 487.

Prezzo a base d'asta: € 29.742,19 (ventinovemilasettecentoquarantadue/19)

Offerta minima: € 22.306,64 (ventiduemilatrecentosei/64) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: *non inferiore al 10% del prezzo offerto.*

Rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

- L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, a pena d'inammissibilità, ai sensi dell'art.571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento d'identità), presso lo studio del delegato sito in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, offerta in bollo, datata e sottoscritta, contenente:

a) l'indicazione del tribunale e del numero di registro generale (r.g.e.i.) della procedu-

ra;

b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta ed 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;

c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;

d) l'indicazione del numero del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, a pena d'inefficacia;

f) l'indicazione del termine, comunque, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);

g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, così come modificata a seguito del D.L.83/2015 convertito con modificazioni dalla Legge n.132/2015, e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;

h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente cancelleria);

i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;

2) assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva immobiliare

n.36/2019 r.g.e.i. Tribunale AV” per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

3) certificato d’iscrizione, rilasciato dall’Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal 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 (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);

4) 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 della Comunità Europea).

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

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art.579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restando il termine di tre giorni dall’incanto per la nomina e il deposito del mandato (art.583 c.p.c.).

Nel caso di partecipazione di un minore l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l’autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni offerta d’acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All’atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell’addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L’addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l’ora del deposito della busta.

L’offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

Il professionista delegato, all’udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all’apertura di tutte le buste depositate nei termini e procederà all’esame delle offerte

pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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 nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa 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 seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

Ai sensi dell'art.573 c.p.c., **in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. Se il prezzo offerto all'esito della gara 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.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. **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. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna 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 prefe-

rito 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, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (Iban: IT50K0538715100000003283612) o con assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Procedura esecutiva immobiliare n.3-6/2019 r.g.e.i. Tribunale AV", da depositare presso lo studio del delegato sito in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17.

Invece, 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.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 finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D.Lgs.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., con causale deposito prezzo. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, 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; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo.

L'aggiudicatario, inoltre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive 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 altresì versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare n.36/2019 r.g.e.i. Tribunale AV", pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di deposito spese. Se detto fondo spese 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 relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Il mancato versamento, entro il termine fissato, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese) comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa ex art.587^{c.1} c.p.c. ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art.587^{c.2} c.p.c..

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.5-85^{c.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 potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R.380/2001 e all'art.40^{c.6} della legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di no-

torietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione 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 che l'aggiudicatario lo esoneri.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. Il presente avviso, ai sensi dell'art.490 c.p.c., sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, sulla rivista free press Newspaper Aste e sul quotidiano Il Mattino.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17, sotto la propria responsabilità.

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

Tutte le informazioni potranno essere richieste da ogni interessato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17 (tel. 3891632164).

Il G.E. ha nominato custode giudiziario il sottoscritto professionista delegato al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili, previo appuntamento telefonico (tel. 3891632164).

Avellino 5/12/2024

Il professionista delegato avv. Saverio Pisano

