



TRIBUNALE DI AVELLINO
R.G.E. N. 115/2023; G.E. DOTT. P. GRASSO

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE GIUDIZIARIA TELEMATICA SENZA
INCANTO**

Il sottoscritto dott. Marco Corrado, nominato con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 14.06.2024, delegato alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nell'ambito della Procedura in epigrafe

RENDE NOTO CHE

il giorno 14.03.2025 alle ore 11.30 presso la sala d'aste presso Il Tribunale di Avellino in Piazza d'Armi, darà corso alle operazioni relative alla vendita telematica senza incanto, che si svolgerà tramite la piattaforma spazioaste di astalegale.net dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mercogliano AV alla Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2, Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61 con annesso **locale autorimessa** sito nel Comune di Mercogliano AV alla Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31 Cat. C6, Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore esecutato

Prezzo base d'asta: € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00) da cui sono state già sottratte le spese per la sanatoria delle difformità di carattere urbanistico e catastale.

L'offerta minima può essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto. Saranno pertanto ritenute efficaci offerte non inferiori a

Offerta minima: € 79.875,00 (settantanovemilaottocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta, con l'avvertimento che in caso di unica offerta unica in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta, mentre nel caso di unica offerta inferiore, nei limiti suindicati, il delegato potrà esercitare i poteri ex art. 572 cpc.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti



avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 40, VI comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita 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: 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.

B) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ponendosi a carico dell'aggiudicatario i costi per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e tutte le spese dipendenti, nonché delle spese di vendita e del compenso del professionista delegato previsto dall'art. 179-bis, II comma disp. att. del codice di procedura civile. Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

C) 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>, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

D) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

E) 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.

F) 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 intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì dalle h. 9.00 alle h. 14.00

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (**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 minorenni, 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 lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta per tutti i lotti, **dichiarando di volerne acquistare però uno solo**. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.



- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo **pari al 10%** del prezzo offerto, 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 accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

Si riportano di seguito i dati del cc sul quale va eseguito il bonifico: “Esec. Immobiliare R.G.E. 115-2023 Trib di Avellino”

IBAN: IT 29 V 05387 15100 000 004 338 008

e la causale dello stesso: Procedura esecutiva immobiliare n. 115/2023 RG.; numero di lotto; data della vendita.

Il Delegato, in qualità di 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 della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita
- **condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.**

G) 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, 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.

H) 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.

I) 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.

L) 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.

M) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

N) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato interamente in Cancelleria, mediante assegno circolare non trasferibile intestato: **“Esec. Immobiliare R.G.E. 115-2023 Trib di Avellino”**, 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.

O) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

P) Alla data e nel luogo sopra indicati, si provvederà alla deliberazione sulle offerte ed alla successiva eventuale gara telematica:

- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, se non sono state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 del codice di procedura civile, il professionista delegato deciderà se aggiudicare o meno il



bene ai sensi delle norme di cui agli artt. 591-bis n.3 e 572 del codice di procedura civile;

- in caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00

Q) L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, nonché le somme per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri del professionista delegato, come indicati nel paragrafo precedente, detratto l'importo per la cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura o con assegno circolare non trasferibile, intestato come sopra, da depositare presso lo studio del professionista delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato presso il suo studio, onde consentire la trascrizione contestuale del decreto con il mutuo.

R) Ai sensi dell'art. 41, V comma del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, IV comma, del medesimo D. Lgs., entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, per il pagamento delle spese di procedura di cui infra, al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario esclusivamente nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia effettuato istanza o presentato dichiarazione di intenti in tal senso nel fascicolo dell'esecuzione.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.



In mancanza dei suddetti adempimenti, il pagamento integrale dovrà essere effettuato al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

S) Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE", sul quotidiano "Il MATTINO" - edizione nazionale, nonché sui siti web "www.tribunale.avellino.giustizia.it" e "www.astalegale.net", nonché sulla rivista free press mensile "NEWS PAPER ASTE".

T) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Si precisa quindi che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto dott. Marco Corrado nominato professionista delegato, nonché custode giudiziario del bene immobile pignorato ai sottoindicati recapiti:

TEL: 0825/21514 – 339/3536552;

MAIL: corrado marco80@gmail.com;

PEC: marco.corrado@pec.commercialisti.it

Avellino, 12.12.2024

Il professionista delegato
Dott. Marco Corrado