

**Tribunale Ordinario di Avellino**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
**Procedura esecutiva n.16/2023**

**Avviso di vendita telematica sincrona**

Il sottoscritto avv. Saverio Pisano, con studio in Avellino alla Via Carlo Del Balzo n.17, delegato alle operazioni di vendita ex artt.591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Avellino dr.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,

**avvisa**

- che il **giorno 28/2/2025 alle ore 12:00** innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala telematica d'aste del Tribunale di Avellino si svolgerà la vendita telematica sincrona, tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del Gestore delle Vendite Telematiche Edicom Finance s.r.l. nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 in attuazione delle previsioni ex art.161 ter disp. att. c.p.c., del seguente compendio immobiliare meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, oggetto della procedura esecutiva n.16/2023.

**Lotto unico**

**Piena proprietà** complesso termale turistico alberghiero con piscine termali esterne ed attrezzature per fango terapie, spa e ristorazione, immerso in un parco attrezzato e terreno agricolo nelle campagne del Comune di Villamaina (AV) in località Bagni, in cui sono presenti sorgenti di acqua solfurea. La parte edificata è composta da vari corpi: **A)** dato dall'edificio principale che si sviluppa su sette livelli, tre seminterrati e quattro fuori terra, ospitanti le varie attività che si svolgono nella struttura, dalle terapie mediche a quelle di benessere, più trentadue camere e ristorazione; costruito in cemento armato, tranne che per l'unica parte preesistente sulla destra verso il torrente, con rifiniture di buon livello. **B)** dato dalla piscina bassa di circa mq.300 ed i relativi spogliatoi, il tutto situato sul primo dei quattro terrazzamenti della parte posteriore al corpo principale, in parte pavimentato ed in parte lasciato a prato. **C)** situato sul secondo terrazzamento, anch'esso adibito in parte a spogliatoi ed in parte a locali tecnici e di servizi, con un ampio spazio pavimentato più parte a verde. **D)** si trova sul terzo terrazzamento ed è formato da ulteriori locali di servizio e da una seconda piscina principale più una terza piccolina, ambedue dal perimetro curvilineo, la prima di circa mq.420 e la seconda di circa mq.64, circondate da spazi verdi e pavimentati; inoltre, sempre sullo stesso livello di quota, in fondo vi è un campo sportivo multifunzione dal pavimento in cemento con relativa tribunetta in cemento armato a contenimento del terrapieno superiore. **E)** situato sul quarto terrazzamento, è dato dai locali bar più una serie di mini-cabine idromassaggio all'aperto, sempre con fronte pavimentato. **F)** si trova al piano terra sul fronte anteriore della struttura ed è adibita a funzione religiosa: infatti, trattasi di una cappella con locali associati di preghiera e lettura ed un terrazzo posteriore che affaccia sul torrente, e rappresenta il piano superiore di uno dei locali spa del corpo A ed insieme sono l'unica preesistenza dei vecchi locali pre-ricostruzione. Il complesso è formato anche da consistenti aree verdi attrezzate e da zone adibite a parcheggio, nonché di una ulteriore particella di terreno ad uso agricolo che sul nuovo PUC adottato è destinata per una metà a zona produttiva per attività turistica terziaria. Il complesso è inoltre dotato di ulteriori strutture di servizio, quali: cinque vasche in acciaio per il riciclo dei fanghi ed un

depuratore anch'esso con cinque vasche seriali interrato in cemento armato, più alcune piccole costruzioni tipo tettoie o ricoveri per attrezzature.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni foglio 5 particella 333 (ex particelle 333-359-116) ente urbano, di Ha 2 Are 71; foglio 5 particella 358 porzione AA (ex particelle 358-116) seminativo, classe 4 di Ha 2 Are 73 Ca 34, R.D. € 35,29 R.A. € 98,82; foglio 5 particella 358 porzione AB (ex particelle 358-116), pascolo arborato, di Ca 34, R.D. € 0.04, R.A. € 0,01. Catasto fabbricati foglio 5 particella 333 sub 5 (ex particella 333 sub 2 e 3) p. T. cat. B/7 rendita € 206,22; foglio 5 particella 333 sub 6 (ex particella 333 sub 2, 3 e 4), cat. D/4, rendita € 51.745,00; foglio 5 particella 333 sub 1 p. T, cat. Ente Comune.

**Prezzo base d'asta:** € 7.688.171,18 (settemilioneisecentottantottomilacentosettantuno/18 oltre IVA se e ove dovuta

**Offerta minima:** € 5.766.128,38 (cinquemilioneisettecentosessantaseimilacentosettantotto/18 pari al 75% del prezzo base

**Rilancio minimo:** € 25.000,00 (venticinquemila/00)

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

**Stato occupazionale:** l'unità immobiliare in vendita risulta libera. Si precisa che all'interno della struttura sono presenti arredi che non rientrano nella vendita e la cui custodia è stata assunta dalla parte esecutata che ne è proprietaria.

**Regolarità Urbanistica ed Amministrativa:** si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto il quale attesta che l'immobile è stato oggetto di successivi ampliamenti e concessioni edilizie. Attualmente risultano piccoli manufatti secondari di servizio non regolarizzati, mentre risultano le varie concessioni edilizie dei successivi ampliamenti ma presso il Comune di Villamaina non sono reperibili i grafici assentiti, tranne che per alcuni ampliamenti. I costi previsti per l'aggiornamento catastale, comprendente oneri tecnici ed amministrativi, ammontano ad € 2.000,00.

#### **Informazioni per l'acquirente**

La vendita dell'immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, diritti condominiali, 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, 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'aggiudicatario per le suddette difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a

possibili sanzioni o accertamenti e, nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità, potrebbe incontrare difficoltà in caso di rivendita.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione dei beni, 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<sup>c.59</sup> della Legge n.662/1996, con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Ai sensi del D.M. n.37/2008 e del D.lgs. n.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 d'ora ed espressamente gli organi della 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

### **Modalità di presentazione delle offerte telematiche**

Le offerte telematiche di acquisto redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt.12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia n.32/2015 dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dg-sia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR n.447/2000.

Il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante 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). Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12<sup>c.5</sup> del D.M. n.32/2015. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.

L'offerta si intenderà 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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art.15 del D.M. n.32/2015.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a

norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui all'art.1471 c.c. sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

#### **Contenuto dell'offerta**

##### **L'offerta dovrà contenere:**

- a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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<sup>c.2</sup> del D.M. n.32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge alleggi, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. autenticata da un pubblico ufficiale; 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;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- j)** l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
- k)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m)** 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- o)** l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c.;
- p)** l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art.41<sup>c5</sup> del D. Lgs. n.385/1993, nel contratto di mutuo fondiario;

**q)** 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.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a)** 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 dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- b)** se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- c)** 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;
- d)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di tre mesi dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di sistema di amministrazione collegiale la copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;
- e)** 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 o del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- f)** copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.), l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- g)** copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- h)** copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge, autenticata da un pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, nel caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i)** le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.

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.

**Modalità di versamento della cauzione**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla "procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino", acceso presso BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino, e recante codice IBAN: IT75M0538715100000003863754, specificando nella causale del bonifico "procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino; versamento cauzione; numero lotto; data della vendita". La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, o restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia disponibile sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

#### **Irrevocabilità dell'offerta**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **Svolgimento della vendita**

Le buste telematiche saranno aperte il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, si procederà con la gara telematica sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo): dopo ciascuna offerta 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

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 a 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.

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

- a) se perviene oltre il termine innanzi indicato;
  - b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta;
  - c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
  - d) se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.
- Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

#### **Versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla "procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino", acceso presso BPER Banca S.p.A., filiale di Avellino, e recante codice IBAN: IT75M05-3871510000003863754, specificando nella causale del bonifico "procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino; numero lotto" o, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino"; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili procedura esecutiva n.16/2023 r.g.e.i. del Tribunale di Avellino; numero lotto) l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2<sup>c.7</sup> D.M. n.227/2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Se il prezzo ricavato dalle vendite successive, 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<sup>c.3</sup> 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 con le medesime modalità sopra indicate.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41<sup>c.5</sup> del D. Lgs. n.385/1993, 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 adottate 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. n.646/1905 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni 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. 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.

#### **Regime fiscale della vendita**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad I.v.a. 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.

#### **Offerta per persona da nominare**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non

successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **Pubblicità legale**

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.

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.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il sottoscritto avv. Saverio Pisano, con studio in Avellino alla Via Carlo del Balzo n.17 (tel. 3891632164 - [saveriopisano@me.com](mailto:saveriopisano@me.com) - [saverio.pisano@avvocatiavellinopec.it](mailto:saverio.pisano@avvocatiavellinopec.it)).

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.

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 in Avellino alla Via Carlo del Balzo n.17.

Per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi ai seguenti recapiti: tel: 3891632164, mail: [saveriopisano@me.com](mailto:saveriopisano@me.com), pec: [saverio.pisano@avvocatiavellinopec.it](mailto:saverio.pisano@avvocatiavellinopec.it).

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

Avellino, 12/12/2024

Il professionista delegato avv. Saverio Pisano

