



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R. G. Esecuzioni Civili – n. 106/2023

Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta **Dott.ssa Angela Perillo**, commercialista e revisore contabile, con studio in Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio n. 2/Z, 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 **20 febbraio 2025 alle ore 11:00** si svolgerà la **vendita telematica sincrona**, in II asta con prezzo ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto alla precedente vendita, tramite il gestore IVG Napoli, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 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.

Lotto 2

Edificio multipiano a vocazione industriale con area pertinenziale esclusiva sito in **Solofra (AV)** alla **via Nuova San Vito n. 32**, all'interno del "polo conciario" a poche centinaia di metri dall'uscita del raccordo autostradale Avellino – Salerno. Il lotto, dalla geometria rettangolare regolare, si estende per circa 2700 mq. ed è occupato per circa la metà dall'opificio, il quale si sviluppa lungo tutto il confine ad est dello spazio, mentre il resto dell'area è destinata ad area di sgombero, manovra, deposito, parcheggio e marginalmente "a verde". L'intera area, al netto del confine occupato dall'edificio, risulta fisicamente separata dall'esterno per mezzo di muri di confine completati da recinzione metallica, *tranne che per il fazzoletto di terreno di circa 50 mq., piantumato con alberi e piante, identificato al catasto terreni al foglio 2 part. 759, il quale risulta fisicamente incluso, indiviso e pienamente accessibile dal lotto in esame (part. 2458), nonostante non ricada tra i beni oggetto di vendita.* Si evidenzia la profonda assenza di manutenzione delle aree esterne, unitamente all'abbandono di molteplici strumenti e macchinari industriali. L'accesso all'area avviene da un cancello scorrevole, ampio oltre otto metri di luce, ubicato lungo un ramo della via Nuova San Vito, attualmente al civico 32. L'edificio industriale è costituito da tre piani fuori terra, ha una pianta rettangolare allungata lungo l'asse nord-sud, ed è circondato su tre lati dall'area esterna di pertinenza esclusiva. Visibili sono i segni del tempo per via dell'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sotto l'aspetto strutturale, il manufatto è costituito da una struttura portante cd. "a telaio" formata da travi e pilastri in cemento armato, completata con solai in latero-cemento ed involucro in blocchi in laterizio, rifinito ambo i lati con intonaco. Il fabbricato presenta molteplici forme di degrado, principalmente legate alle infiltrazioni dalla copertura e dall'abbandono post attività industriale. Sotto l'aspetto compositivo/funzionale, l'edificio presenta al piano terra, un ampio spazio e non si contano partizioni interne al netto dei locali antibagno e bagno, versanti in pessime condizioni, e del vano scala/montacarichi. Al piano terra, si rilevano i primi, ampi, locali realizzati successivamente all'edificazione assentita, profondamente degradati. Attraverso il vano scala si accede al primo piano, ove lo spazio aperto destinato alla produzione è inferiore rispetto al piano terra, mentre trova spazio l'area destinata agli uffici. Sempre al primo piano si rileva la presenza di un ulteriore volume non assentito da alcun titolo abilitativo, operato per sopraelevazione su lastrico solare. Il piano secondo, destinato a "stenditoio" ed abitazione del custode, presenta soltanto le pareti perimetrali che separano questo ambiente dall'area di produzione, mentre all'interno dello stesso, ogni partizione pregressa è stata demolita. Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono particolarmente obsolete ed in evidente stato di abbandono, risultando inidonee all'utilizzo. Attualmente l'intero stabile è utilizzato solo ed esclusivamente come deposito disgiunto rispetto alla sede produttiva.

Superfici: area lotto 2.715,00 mq. (di cui 1.408,50 mq di edificato e 1.306,50 mq di area libera esclusiva); piano terra sup. lorda 1.408,50 mq – sup. pertinenze dirette (corte) 1.306,50 mq – area di produzione 826,50 mq – locali di servizio 11,50 mq – locali tecnici 100,50 mq – vano scala/montacarichi 27,50 mq – ampliamento (non assentito) 335,50 mq; piano primo sup. lorda 1.108,70 mq – area di produzione 469,00 mq – locali di servizio 11,80 mq – uffici 88,00 mq – vano scala/montacarichi 37,00 mq – ampliamento per sopraelevazione (non assentito) 429,50 mq; piano secondo sup. lorda 646,50 mq – area di produzione 412,50 mq – locali di servizio 6,50 mq – abitazione custode 134,00 mq con balcone di 31,10 mq – vano scala/montacarichi 42,50 mq.

Identificazione catastale: C.F. Sez. A foglio 2 p.lla 2458 sub 2, via Nuova San Vito snc, piano T-1-2, categoria D/1, rendita € 26.974,00.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia agli atti della procedura risulta che l'opificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli: C.E. con contributo n. 1274 del 11.05.1979, C.E. con contributo n. 1549 del 31.10.1980 e successiva C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. 3929 del 02.04.1992, tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra, complete degli elaborati grafici allegati ad ognuna di esse. Il CTU ha inoltre acquisito presso l'archivio del Consorzio ASI il Nullaosta n. 78/61/256 del 22.12.1978 e n. 80/21/94 del 05.06.1980, completi di allegati grafici ed ha ritenuto congrua la destinazione d'uso del bene con gli strumenti urbanistici di specie in adozione all'attualità. Tuttavia, dal confronto con lo stato di fatto ha rilevato le seguenti difformità: *a)* al piano terra si segnala la realizzazione dell'ampliamento *sine titulo* operato a valle l'edificazione nativa (assentita con C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. 3929 del 02.04.1992), posta in aderenza ed in continuità con il prospetto a sud del manufatto originario, per una superficie coperta di circa 341,50 mq, pari ad un volume sotteso di circa 1.850,80 mc.; marginali, invece, gli scostamenti del vano scala, delle partizioni interne realizzata a protezione dello stesso e di altra parete con porta scorrevole realizzata allo scopo di isolare una porzione di spazio interno; *b)* al piano primo si rileva la realizzazione di altro ampliamento *sine titulo* per sopraelevazione, su lastrico solare, operato lungo la porzione ad est del corpo di fabbrica. Tale manufatto, realizzato con struttura metallica verticale e di copertura, presenta un involucro edilizio costituito in parte da vetrate "a nastro" ed in parte da muratura in blocchi in cls, per una superficie coperta di circa 436,80 mq, pari ad un volume sotteso di circa 1.572,50 mc.; marginali, invece, gli scostamenti delle partizioni interne realizzate a protezione del vano scala e di perimetrazione di altro spazio di deposito per mezzo di pannelli modulari in lega metallica e vetro; *c)* al piano secondo si rilevano esclusivamente scostamenti delle partizioni interne e nella porzione di piano destinata all'alloggio del custode si rileva l'abbattimento della maggior parte delle pareti divisorie interne e di ogni altro identificativo necessario a descrivere una civile abitazione.

Il CTU ha dunque dichiarato, sotto il profilo urbanistico, parzialmente legittimo il fabbricato evidenziandone le aree, le superfici, i volumi e più in generale i manufatti illegittimi, non assentiti e dunque operati in piena assenza dei necessari titoli abilitati, oltre che in profondo contrasto con le "norme di attuazione - variante" del Piano Regolatore Territoriale Agglomerato Industriale di Solofra, approvato con DPGR della Campania n. 8844 del 29.09.1995 ed adottato dal Consorzio ASI per approvare o meno i progetti relativi agli insediamenti industriali.

Sotto l'aspetto catastale, le superfetazioni operate in abuso non sono riportate in planimetria, pertanto, è necessario effettuare un nuovo deposito dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali di ogni livello, mentre risulta attendibile la rappresentazione mappale del costruito.

Tenuto conto delle molteplici ed eterogenee difformità urbanistiche e catastali del bene oggetto di stima, il CTU ritiene che sia necessario il ricorso al "condono edilizio" (di cui alla Legge n. 47 del 1985 e successive L. 724/1994 e n. 326/2003), previo indagini strutturali e previo acquisizione dell'Autorizzazione sismica. Le spese da sostenere per detto condono sono state stimate complessivamente in euro 72.258,18 di cui: euro 28.865,20 per le spese tecniche ed euro 43.392,98 per le istanze di pratica, oneri e contributi.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Determinazione del prezzo di stima: dal valore di mercato complessivo pari ad euro 1.278.834,08, sono state sottratte le spese di condono onnicomprensive stimate in euro 72.258,18 e le imposte comunali non versate per euro 125.396,52.

Stato occupazionale: l'opificio risulta occupato in forza di contratto di locazione commerciale opponibile alla presente procedura (contratto registrato al numero 001559 - serie 3T del 26.03.2021)

Prezzo base d'asta euro 810.885,00

Offerta minima euro 608.164,00 (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 30.000,00

MODALITA' 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 26 febbraio 2015 n. 32 -- 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.dgsia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 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. 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, comma 5 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 allegghi, 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 comma 5 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- 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 oppure 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 CRO) – 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 ect., 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.

MODALITA' 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. 106/2023 R.G.E., recante codice IBAN: IT16H0538775780000004046491, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione – numero del lotto – data della vendita". La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero 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 intestato alla Procedura, 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.

IRREVOCABILITA' 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 abilitano 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 ad $\frac{1}{4}$, 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:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

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. 106/2023 R.G.E., recante codice IBAN: IT16H0538775780000004046491, specificando nella causale del bonifico "saldo prezzo di aggiudicazione – proc. 106/2023 R.G.E. – numero del lotto" o, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2023 R.G. Trib. di Avellino"; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili – proc. 106/2023 R.G.E. – numero del 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, comma settimo, D.M. 227/2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Inoltre, *ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false e mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231 (obblighi di adeguata verifica).*

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

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 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante 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 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nel caso in cui gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine 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 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.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

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'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. 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 s.m.i., 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 professionista delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" - edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.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.

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 medesimo professionista delegato alla vendita, dott.ssa Angela Perillo (Tel. 0827/601113 - e.mail: angela.perillo@tiscali.it - dott.commercialista.angelaperillo@pec.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. Se gli immobili oggetto di vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

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 Montella (AV) alla Via Sant'Eustachio, n. 2/Z. Per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi ai seguenti recapiti: 0827.601113 - 342.0541206 - angela.perillo@tiscali.it

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

Montella, 3 dicembre 2024

**Il professionista delegato
Dott.ssa Angela Perillo**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Angela Perillo". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "I DOTTORI", "TRIBUNALE DI AVELLINO", "P. PERILLO", "0827/601113", "615/2007", and "CANTONE DI MONTELLA". In the center of the stamp is a small emblem featuring a lion rampant, which is the coat of arms of the Province of Avellino.