

TRIBUNALE DI AVELLINO
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2010

* * * * *

AVVISO DI VENDITA EX ART. 107 L.F.
Senza incanto con modalità sincrona mista

Il sottoscritto, avv. Serafino Carlo Pionati, nella qualità di Liquidatore Giudiziale nella procedura di concordato preventivo pendente innanzi al Tribunale di Avellino col N. 7/2010,

AVVISA

che, in base all'ordinanza del Sig. Giudice Delegato, Dr. Pasquale Russolillo, in data 3 dicembre 2024, **il giorno 21 febbraio 2025, dalle ore 12.00 alle ore 13.00**, presso l'aula n.12, al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Avellino, in Piazza D'Armi, con accesso dal corridoio ove è ubicato l'Ufficio Procedure Concorsuali, si procederà a **vendita senza incanto, con modalità sincrona mista** dei beni immobili di cui ai seguenti lotti, con affidamento delle relative operazioni, in qualità di Gestore, a **“ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.”**:

LOTTO 1	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Locale al piano terra, di mq. 6.300, destinato ad attività commerciale, giusta licenza regionale categoria “G2CQ”, facente parte del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 20 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A), con annessa e pertinenziale area scoperta destinata a parcheggio, di circa mq. 7.553 (come meglio individuata detta area pertinenziale nella planimetria relativa alla suddivisione dell'area parcheggi, agli atti).

	Nel NCEU, al foglio 27, particella 766, sub 25, Cat. D8, R.C. euro 37.450,00, e nel NCT, foglio 27, particelle 1242, 1244, 1245, 1246, 1248, 1249, 1250 e 1252, Cat. F1, giusta tipo di frazionamento approvato in data 04.07.2019, con n. di prot. 2019/64069. L'intera consistenza confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, al suo aggiornamento del 28.11.2022, ed al certificato di destinazione urbanistica in atti.
STATO DI POSSESSO	Il locale è suddiviso in più moduli distinti, occupati da diversi operatori, che vi esercitano la propria attività commerciale. La concessione della facoltà di utilizzo degli spazi all'interno del Centro Commerciale deriva da contratti di precario immobiliare, la cui efficacia è comunque, in modo espresso, risolutivamente condizionata alla vendita del locale stesso. È stato stipulato in data 5 agosto 2024 contratto di locazione avente ad oggetto il locale di circa mq 1.500, destinato a supermercato, per un periodo di cinque anni rinnovabile alla scadenza per ugual periodo, salva la risoluzione del contratto nel caso in cui, pendente il rapporto, venga venduto l'immobile attuale sede del Centro Commerciale Montedoro, con previsione, però che, in ipotesi di alienazione, la cessazione del rapporto locatizio abbia effetto decorsi 3 anni dalla verifica dell'evento risolutivo (vendita) e salva in ogni caso la continuazione dello stesso rapporto locativo ove l'aggiudicatario vi abbia interesse
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 3.780.000,00
OFFERTA MINIMA	€ 2.835.000,00
CAUZIONE	10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 2.000,00
--	------------

LOTTO 2	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Locale al primo piano, di mq. 6.300, di cui mq. 1.480 destinati alla vendita e mq. 4.820, destinati a deposito, facente parte del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 20 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A).</p> <p>Nel NCEU, al foglio 27, particella 766, sub 26, Cat. D8, R.C. euro 31.200,00, giusta tipo di frazionamento approvato in data 04.07.2019, con n. di protocollo 2019/64069, con annessa e pertinenziale area scoperta destinata a parcheggio, di circa mq. 2.150, nell'ambito di maggiore consistenza, nel NCT Foglio 27, particella n.766, (meglio individuata detta area pertinenziale nella planimetria relativa alla suddivisione dell'area parcheggi, in atti).</p> <p>L'immobile confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, in data 29.1.2011, al suo aggiornamento del 28.11.2022, ed al certificato di destinazione urbanistica in atti.
STATO DI POSSESSO	Il locale è attualmente occupato, sulla base di contratto di locazione di natura transitoria, ad uso diverso dall'abitazione, con scadenza prorogabile al 31/10/2025.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 2.334.000,00
OFFERTA MINIMA	€ 1.750.500,00
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 2.000,00

LOTTO 3

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Locale al primo piano seminterrato, di circa mq. 500, del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A).</p> <p>Nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 21, Cat. D6, R.C. euro 4.864,00, e sub 26, Cat. D8, R.C. euro 31.200,00, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune, di pertinenza del fabbricato, nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606, del 24.07.2014.</p> <p>L'immobile confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile, destinato a palestra ginnica, è occupato in base a contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, in corso di efficacia.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 261.450,00
OFFERTA MINIMA	€ 196.087,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 4

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Locale sviluppatosi in parte al piano terra ed in parte al primo piano, per complessivi mq. 395, del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A).</p> <p>Nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 13, Cat. A10, R.C. euro 3.181,37, dotato di ingresso autonomo, ed anche di diritto di accesso dalla scala condominiale, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune, di pertinenza del</p>
----------------------------------	---

	<p>fabbricato, nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606, del 24.07.2014.</p> <p>L'immobile confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è attualmente occupato da Istituto Scolastico Privato, Paritario, sulla base di contratto di locazione di natura transitoria, ad uso diverso dall'abitazione, scaduto il 01/09/2024.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 222.187,50
OFFERTA MINIMA	€ 166.640,62
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 5	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Appartamento al secondo piano del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A), di circa mq. 112, composto da 4 vani, oltre accessori.</p> <p>Nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 4, Cat. A/3, R.C. euro 348,61, avente accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune di pertinenza del fabbricato, nel NCEU, al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606 del 24.07.2014.</p> <p>L'immobile confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024,

	in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011 ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato in base a contratto di locazione transitoria, con scadenza improrogabile al 31.12.2024.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 79.650,00
OFFERTA MINIMA	€ 59.727,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 6	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Appartamento al secondo piano del fabbricato in Monteforte Irpino (AV), alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A), di circa mq. 94, composto di tre vani, oltre accessori, avente accesso dalla prima porta a destra salendo le scale.</p> <p>Nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 5, Cat. A/3, R.C. euro 296,96, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune di pertinenza del fabbricato, nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606 del 24.07.2014.</p> <p>L'immobile confina per ogni lato con proprietà della società in concordato.</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011 ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato in base a contratto di locazione transitoria, con scadenza improrogabile al 28 febbraio 2025

GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 63.450,00
OFFERTA MINIMA	€ 47.587,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 7

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Appartamento al piano sottotetto del fabbricato in Monteforte Irpino (AV) alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A), di circa mq. 161, composto da 4 vani, oltre accessori, avente accesso dalla seconda porta a destra salendo le scale. Nel NCEU, al foglio 27, particella 766, sub 16, Cat. A/3, R.C. euro 453,19, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune di pertinenza del fabbricato, nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606 del 24.07.2014.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 97.500,00
OFFERTA MINIMA	€ 73.125,00
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 8

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Appartamento al piano sottotetto del fabbricato in Monteforte Irpino (AV) alla Via Valle n. 22 (diramazione di Via Taverna Campanile n. 163/A), di circa mq. 40, composto di due vani oltre accessori, avente accesso dalla prima porta a destra salendo le scale. Nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 17, Cat. A/3, R.C. euro 174,30, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area comune di pertinenza del fabbricato, nel NCEU al foglio 27, particella 766, sub 23, giusta tipo mappale n. 132606 del 24.07.2014.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022 in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato in base a contratto di locazione di natura transitoria, con scadenza improrogabile al 31/12/2024.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 24.862,50
OFFERTA MINIMA	€ 18.846,87
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 9

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Locale al piano terra, facente parte del fabbricato in Mercogliano (AV), alla Via Nicola Santangelo n. 45, di circa mq. 460. Nel NCEU, al foglio 10, particella 841, sub 9, Cat. C1, R.C. euro 2.923,15, e sub 10, Cat. C1, R.C. euro 3.800,09, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle corti comuni catastalmente individuate dalla particella 841, sub 1 e 8. L'immobile confina con proprietà della società in concordato.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 438.750,00
OFFERTA MINIMA	€ 329.062,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 2.000,00

LOTTO 10	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Locale al primo piano, facente parte del fabbricato in Mercogliano (AV), alla Via Nicola Santangelo n.45, di circa mq. 390. Nel NCEU al foglio 10, particella 841, sub 11, Cat. D8, R.C. euro 5.204,00, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle corti comuni individuate dalla particella 841, sub 1 e 8.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del

	29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato in base a contratto di locazione in corso di efficacia.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 318.750,00
OFFERTA MINIMA	€ 239.062,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 2.000,00

LOTTO 11	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Appartamento al piano sottotetto del fabbricato in Mercogliano (AV), alla Via Nicola Santangelo n. 45, di circa mq. 110, composto da tre vani, oltre accessori, avente accesso autonomo. Nel NCEU al foglio 10, particella 841, sub 5, Cat. A2, R.C. euro 340,86, con i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune individuata dalla particella n. 841, sub 1.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato in base a contratto di locazione in corso di efficacia.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 78.375,00
OFFERTA MINIMA	€ 58.781,25
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 12	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Appartamento al piano sottotetto del fabbricato in Mercogliano (AV), alla Via Nicola Santangelo n. 45, di circa mq 116, composto di tre vani, oltre accessori. Nel NCEU, al foglio 10, particella 841, sub 6, cat. A2, R.C. euro 397,67, con i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune individuata dalla particella 841, sub 1.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 82.650,00
OFFERTA MINIMA	€ 61.987,50
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO 13	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	Appartamento al piano sottotetto del fabbricato in Mercogliano (AV), alla Via Nicola Santangelo n. 45, di circa mq. 110, composto di tre vani oltre accessori, nel NCEU al foglio 10, particella 841, sub 7, Cat. A/2, R.C. 340,86, con i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune individuata dalla particella 841, sub 1.
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla

	perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, ed al suo aggiornamento del 28.11.2022, in atti .
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato senza titolo.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 78.375,00
OFFERTA MINIMA	€ 58.781,25
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

LOTTO14	
DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	<p>Appezzamento di terreno in Altavilla Irpina (AV), alla località Ponte dei Santi, con accesso dalla Strada Statale n. 88, attraverso Via Comunale, di circa mq. 3.116, con entrostante complesso immobiliare, in cattivo stato di manutenzione, costituito da un corpo di fabbrica ad uso abitativo e da contiguo capannone industriale, per un'area complessiva coperta di circa mq. 1.400.</p> <p>Nel NCT, al foglio 1, particella 165 e nel NCEU, foglio 1, particella 165, sub 2, Cat. A4, R.C. euro 177,66, e sub 3, Cat. D1, R.C. euro 8.254,53.</p> <p>La consistenza immobiliare confina per due lati con Via Comunale e, per i restanti due,</p>
PROVENIENZA	Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
SITUAZIONE URBANISTICA	Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ig. Maurizio Candelmo, del 29.1.2011, al suo aggiornamento del 28.11.2022, ed al certificato di destinazione urbanistica in atti.
STATO DI POSSESSO	Sia il terreno che il fabbricato sono liberi.
GRAVAMI	Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si rinvia alla certificazione ventennale <i>ex art.</i> 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Caterina Gambale, del 19 febbraio 2024, in atti.
PREZZO BASE D'ASTA	€ 54.262,50

OFFERTA MINIMA	€ 40.696,87
CAUZIONE	10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00

Le operazioni di vendita si svolgeranno secondo le seguenti fasce orarie:

- dalle ore 12.00 alle ore 12.30, per i lotti contraddistinti dai nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- dalle ore 12.30 alle ore 13.00, per i lotti contraddistinti dai nn. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, e 14.

I beni immobili di cui ai Lotti suindicati sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dell'esperto stimatore, Ing. Maurizio Candello del 29.1.2011, e nel suo aggiornamento del 28.11.2022 in atti; documenti che devono essere consultati dall'offerente (unitamente alle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste*") ed ai quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per quanto segnatamente concerne gli immobili di cui ai **Lotti 1 e 2**, l'offerente è onerato di prendere, altresì, contezza dell'atto di frazionamento approvato in data 04.07.2019, con n. di protocollo 2019/64069.

Quanto in particolare alla esatta individuazione catastale del **Lotto N.3**, si fa onere all'offerente di prendere visione della nota esplicativa in data 25 giugno 2024, del notaio Caterina Gambale.

Le modalità di presentazione delle domande e di partecipazione alle operazioni di vendita, nonché le condizioni generali della vendita sono regolate dalle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste*", allegate al presente avviso ed altresì depositate presso la Cancelleria dell'Ufficio Procedure Concorsuali, nonché presso il sottoscritto Liquidatore Giudiziale.



TRIBUNALE DI AVELLINO

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

SINCRONE MISTE

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1. 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 <https://pvp.giustizia.it>, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".
2. 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.
3. 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.
4. 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 minorenne, 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 conto corrente bancario sul quale va eseguito il bonifico: c/c n. 1377639, recante il seguente **IBAN: IT 93H 05387 15100 00000 1377639** e la causale dello stesso: **“Concordato Preventivo n. 7/2010 - Vendita del - Lotto ... - Cauzione”**

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.

5. 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.

6. 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 **“ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.”**; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.
7. 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.

8. In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti che avranno presentato offerta telematica e quelli che avranno presentato offerta su supporto cartaceo: 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.**
9. L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace**.
10. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato interamente in Cancelleria, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Concordato Preventivo n. 7/2010, in persona del Liquidatore Giudiziale Avv. Serafino Carlo Pionati”**, 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.
11. 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 dell'aggiudicazione o immediatamente dopo. **I costi di eventuali commissioni spettanti al Gestore della vendita vanno richiesti al Liquidatore Giudiziale, il quale ne fornirà immediata notizia. Il partecipante all'asta si considera edotto dell'entità delle somme relative al pagamento degli oneri accessori, comprese le eventuali commissioni del Gestore della vendita.**

Qualora l'esatta quantificazione degli oneri accessori avvenga in data successiva alla scadenza del termine di versamento del saldo del prezzo, fermo restando l'obbligo del versamento del saldo del prezzo ai sensi della precedente disposizione e ferme le decadenze ivi previste, è consentito all'aggiudicatario versare le somme aggiuntive entro i cinque giorni successivi senza incorrere in decadenza. **In caso di inadempimento,**

L'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SU SUPPORTO CARTACEO

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Referente della Procedura all'indirizzo di seguito specificato: Avellino, Via Pasquale Stanislao Mancini n. 59 (Tel. 0825.780056 - cell. 320.0210130) entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. All'esterno della busta saranno indicati solo il nome del **Referente della Procedura** e **la data della vendita**; sarà altresì annotato il nome, previa identificazione, del soggetto che materialmente provvede alla presentazione.
2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alle data indicata per la vendita. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società va depositata la **visura camerale aggiornata**;

i dati **identificativi** del bene per il quale l'offerta è proposta;

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. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Sono

escluse dalla gara offerte che prevedono 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.

3. 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 udienza, 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.
4. All'offerta dovrà essere allegata una **fotocopia del documento** di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **“Concordato Preventivo n. 7/2010, in persona del Liquidatore Giudiziale Avv. Serafino Carlo Pionati”**, per un importo pari al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una **sola cauzione**, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

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 **presentarsi** alle operazioni di vendita, presso la Sala d'Aste sita al terzo piano del Palazzo di Giustizia; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.

5. I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti che avranno presentato offerta telematica e quelli che avranno presentato offerta su supporto cartaceo: 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.
7. L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.
8. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato interamente in Cancelleria, mediante assegno circolare non trasferibile intestato: **“Concordato preventivo n. 7/2010, in persona del Liquidatore Giudiziale Avv. Serafino Carlo Pionati”**, 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.
9. 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. **I costi di eventuali commissioni spettanti al Gestore della vendita vanno richiesti al Liquidatore Giudiziale il quale ne fornirà immediata notizia. Il partecipante all'asta si considera edotto dell'entità delle somme relative al pagamento degli oneri accessori, comprese le commissioni del gestore della vendita.** Qualora l'esatta quantificazione degli oneri accessori avvenga in data successiva alla scadenza del termine di versamento del saldo del prezzo, fermo restando l'obbligo del versamento del saldo del prezzo ai sensi della precedente disposizione e ferme restando le decadenze ivi previste, è consentito all'aggiudicatario versare le somme aggiuntive entro i cinque giorni successivi senza incorrere in decadenza. **In caso di**

inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

C) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della loro consegna**, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili o 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.
2. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "*gravami non cancellabili*", eventualmente indicati nella certificazione notarile.
La vendita si perfeziona nel momento del deposito del decreto di trasferimento in Cancelleria.
3. La trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario.

4. Se gli immobili venduti sono occupati da terzi senza titolo, all'atto dell'aggiudicazione sarà ordinato l'immediato sgombero, che sarà eseguito a cura del Liquidatore Giudiziale, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse ed a spese dell'aggiudicatario, ove questi non lo esenti.
5. Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, compresi quelli di cui al superiore punto 2.

Avellino, 3 dicembre 2024.

Il Liquidatore Giudiziale