



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 6/2020

G.E. DOTT. ASTIANATTE DE VINCENTIS

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Francesco De Blasi, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Avellino al n. 203, con studio in Avellino alla via S. Anna n.63, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, visti gli artt. 490 e 569 e sgg. c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 07/03/2025 alle ore 16.00, in Avellino**, innanzi al sottoscritto professionista delegato presso lo studio sopra citato, si svolgerà la vendita senza incanto CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti immobili suddivisi in DUE lotti:

LOTTO N.1:

Piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) in Via Nazionale s.n.c., individuato in Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 761, sub 17 Categoria A3 vani 5 piano 2. L'immobile è un appartamento uso abitativo, libero, della superficie commerciale di circa 77 metri quadri ubicato nella prima palazzina accedendo dal cancello posto sulla Via Nazionale, lato sinistro in direzione Monteforte Irpino;

Stato occupazionale dell'immobile:

LIBERO

Prezzo base:

Euro 32.484,38;

Offerta minima efficace ex artt. 571 e 572 c.p.c. pari al 75% del prezzo base **Euro 24.363,28;**

Deposito Cauzionale (importo minimo)

10% del prezzo offerto;

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min.

Euro 2.000,00.

LOTTO N.2:

Piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) in Via Nazionale s.n.c., individuato in Catasto al foglio 27, particella 761, sub 8 Categoria A3 vani 5 piano 2. L'immobile è un appartamento uso abitativo, libero, della superficie commerciale di circa 71 metri quadri ubicato nella seconda palazzina accedendo dal cancello posto sulla Via Nazionale, lato sinistro in direzione Monteforte Irpino;

Stato occupazionale dell'immobile:

LIBERO

Prezzo base:

Euro 29.953,13;

Offerta minima efficace ex artt. 571 e 572 c.p.c. pari al 75% del prezzo base **Euro 22.464,85;**

Deposito Cauzionale (importo minimo)

10% del prezzo offerto;

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min.

Euro 2.000,00.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti, al cui riguardo si precisa, come risulta dalla CTU.

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

MODALITÀ VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.garavirtuale.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Dr. Francesco De Blasi.

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 "<http://venditepubbliche.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.

L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al numero 345.1135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 14:00. L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è 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'indicazione dell'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, sarà trattenuto 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 (il bonifico, al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, 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 sul quale va eseguito il bonifico per il versamento della cauzione: Conto corrente aperto presso la BPER BANCA SPA – Filiale di Avellino - ***IBAN IT67F053871510000003372768*** – Causale: ***Proc. Esec. n. 6/2020 R.G.E. Trib. AV*** – indicare anche il numero del lotto per il quale si formula l'offerta e la data della vendita.

Il delegato, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita; Ulteriori condizioni per le quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione allegati.
4. 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'art. 490 c.p.c.. Ricorrendo tali condizioni le offerte sono formulate mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura indicando negli avvisi di cui al precedente punto, 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.
 5. L'offerta è irrevocabile e 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 nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.
 6. 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.
 7. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale

non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8. L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.
9. Il prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo già versato per la cauzione, dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 6/2020 R.G.E.**", entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre centoventi giorni (120 gg.) dall'aggiudicazione definitiva.
10. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

ESAME DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza come determinato dal G.E.,
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche".
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal GE, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito in ordinanza dal G.E., in misura non superiore ad un quarto, 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.;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- se sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c. 3 c.p.c. o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione;
- se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c. 1 c.p.c. è inferiore al valore

dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

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 attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. 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.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. 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 di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbe incontrare anche 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. 192/05 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".

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso a norma dell'art. 490 c.p.c. sarà pubblicato, innanzitutto sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" e sui siti internet www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, sulla rivista free press Newspaper Aste e sul quotidiano Il Mattino edizione nazionale. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio *studio in Avellino alla Via S. Anna n.63.*

Il G. E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, il *dott. Francesco De Blasi con studio in Avellino alla Via S. Anna n.63 (tel. 082522940) - deblasi@inopera.it e PEC: francesco.deblasi@pec.commercialisti.it* al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi *nei giorni di lunedì e mercoledì dalle 10:00 alle ore 12:00.*

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

Avellino, 21/12/2024

Il professionista delegato

dott. Francesco De Blasi

