



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N.9/2023
Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA -
SENZA INCANTO**

La sottoscritta Adele Iannaccone, dottore commercialista, iscritta all'Albo dell' O.D.C.E.C. di Avellino, iscritta nell'Elenco Custodi e Delegati Professionisti ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. presso il Tribunale di Avellino, delegato con ordinanza del 25 novembre 2024 dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe rende noto quanto segue:

PREMESSO

- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica;
- che la modalità prescelta è la vendita telematica nella forma sincrona (D.M. 32/2015 art. 2)

AVVISA

che il giorno **3 aprile 2025 alle ore 11.00 per il Lotto 1 e alle ore 11,30 per il Lotto 2** si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i **Lotti** come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

LOTTO UNO

- 1) Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) censito al catasto fabbricati, al Fg. 3 part./la 495, sub.2, sito in Piazza Demanio, 2 piano T-S1, Cat. D/8";

2) "Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) censito al catasto fabbricati, al Fg. 3 part./la 495, sub.3, sito in Piazza Demanio, 2 piano T, Cat. A/2";
3) "Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) censito al catasto fabbricati, al Fg. 3 part./la 495, sub.4, sito in Piazza Demanio, 2 piano 1°, Cat. D/2".
L'edificio è composto da quattro piani fuori terra serviti da scala interna ed ascensore, così distribuiti:

- Piano Seminterrato, destinato a Ristorante e Pizzeria, della superficie utile di circa mq.357,83 e S.n.r. pari a circa mq.62,19;
- Piano terra destinato in parte ad attività commerciale, Bar-Pasticceria ed in parte ad uso residenziale, come appartamento del proprietario, le cui superfici sono rispettivamente, circa Sup. Utile mq. 191,47 ed s.n.r. mq.67,11 (Bar-Pasticceria) e Sup. utile circa mq.163,28 ed S.n.r. mq.11,34 (Appartamento);
- Piano primo, destinato ad attività alberghiera, composto da n.8 camere e servizi della superficie utile di circa mq. 195,69, nonché terrazze, S.n.r. di circa mq. 104,65;
- Piano sottotetto, utilizzato come attività alberghiera, composto da n.4 camere e servizi,
- nonché locale ad uso deposito della superficie non residenziale di circa mq.202,82 .

Complessivamente l'immobile risulta di discreta fattura architettonica, le finiture ed i materiali utilizzati sono risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato e sono del tipo comune, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

- Pavimenti in ceramica di vari formati e colori risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- Infissi esterni in alluminio, con persiane avvolgibili in plastica al piano terra, in legno con persiane alla romana e scuretti interni nelle camere adibite ad albergo, nonché infissi in alluminio nella zona pizzeria;

- Infissi interni in legno tamburato;

Tutti i bagni ed i w.c. sono dotati di sanitari e rivestimenti in ceramica risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile di mediocre qualità;

Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sottotraccia e collegati alle reti di servizio;

Impianto di riscaldamento autonomo centralizzato (centrale termica) a gas metano e radiatori in ghisa.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 614.980,00

(seicentoquattordicimilanovecentottanta/00)

Offerta minima € 461.235,00

(quattrocentosessantunomiladuecentotrentacinque/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Concessione edilizia, avente ad oggetto il completamento ampliamento del fabbricato esistente adibito ad albergo-ristorante. Si precisa che il nulla-osta rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania, per la citata concessione, era condizionato alla eliminazione del piano superiore. Concessione edilizia n. del 1991, rilasciata ai sensi della Legge 47/85, per la sanatoria delle opere eseguite in difformità alla Concessione edilizia n.35/75. Considerati gli strumenti urbanistici vigenti/adottati nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo e tenuto conto che tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art.136 lett. c del Dlgs. 42/04, le difformità riscontrate sono in parte sanabili ed in parte non del tutto suscettibili di sanatoria.

Si rinvia alla perizia del c.t.u. arch. Sergio Maglio

LOTTO DUE

Appezamento di terreno ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in località Ponte in una zona poco fuori il centro urbano, costituito da tre distinte particelle catastali contigue contraddistinte dai nn.181-211-214, della superficie complessiva di mq. 9.958,00 (Mq. 3.169+3.022+3.767).

1) Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto

terreni, al Fg. 4 part./la 211, seminativo arborato classe 2°;

2) Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto terreni, al Fg. 4 part./la 214, seminativo arborato classe 3°;

3) Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto terreni, al Fg. 4 part./la 181, seminativo arborato classe 3°.

Il lotto di terreno sopra individuato è riportato negli strumenti urbanistici vigenti e/o approvati dal comune di Ospedaletto d'Alpinolo (AV), come segue:

In relazione al Piano Regolatore Generale Vigente, l'area di cui sopra (particelle 181-211-214) è riportata quale "ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (RC) Comparto 10"

In tali zone è consentita la realizzazione di nuovi edifici. In relazione al PUC adottato con delibera di G.C. n.12 del 06/05/2020, l'area di cui sopra è suddivisa in due Zone. La particella n.181 ed una porzione della 211 (mq.1.022) sono riportate come, "ZONA D3 -PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva direzionale:

-Artigianato produttivo e industria;

- Depositi e magazzini

Usi commerciali;

- Usi terziari direzionali.

La particella 214 e la restante parte della particella 211 (mq.2000) sono riportate come, "ZONA C2 - RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO" in cui sono ammesse le seguenti categorie funzionali:

Residenziale, Commerciale, Produttiva e Direzionale.

Il tutto dettagliatamente indicato nel Certificato di destinazione urbanistica pubblicato tra gli allegati.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 406.200,00

(quattrocentoseimiladuecento/00)

Offerta minima € 304.650,00

(trecentoquattromilaseicentocinquanta/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00

Modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita:

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 2 aprile 2025

mediante invio all'indirizzo PEC del ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://vendite pubbliche.giustizia.it**, e procedendo come descritto nel "Manuale utente" 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.

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.

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.

L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.

L'offerta dovrà contenere:

- = i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
- = se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- = Se l'offerente è 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;

= la fotocopia di valido documento di identità in corso di validità, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti di cui all'art. 179 c.c, lettere c), d) e f), è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

= nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione, nella misura del 10%, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente

n. 004343399 acceso presso la BPER Banca Filiale di Avellino intestato alla Procedura Esecutiva R.G.E. n. 9/2023, acceso presso la BPER Banca S.p.a. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT17I0538715100000004343399 specificando nella causale del bonifico: Procedura Esecutiva Immobiliare N. 9/2023 R.G.E.; il numero del lotto e "asta del 03/04/2025". 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 almeno entro il quinto giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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.

=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;

=la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare al posto del CRO, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN); 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.

= 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;

= i dati del c/c su cui va eseguito il bonifico con indicazione del relativo IBAN e la causale dello stesso: Procedura Esecutiva Immobiliare N. 9/2023 R.G.E.; numero lotto; data della vendita.

Il delegato, la dott.ssa Adele Iannaccone in qualità di referente della procedura, nonché **il Gestore delle vendite IVG Napoli** nei casi e nei modi previsti dall'art. 10 del 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'articolo 490 del Codice di procedura civile. 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; 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. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in

mancaza, 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

9) Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura Esecutiva Immobiliare N. 9/2023 RGE "**, detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10) Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, e nello stesso modo (assegno circolare non trasferibile), l'aggiudicatario dovrà versare **assegno**

circolare non trasferibile intestato "Procedura Esecutiva Immobiliare N. 9/2023 R.G.E. intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 c.p.c. (comprehensive di imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato di competenza dell'aggiudicatario), poste a suo carico dal G.E.. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato, verrà restituita all'aggiudicatario in caso di esubero o richiesta allo stesso, con comunicazione integrativa, qualora quanto versato a tale titolo dovesse risultare insufficiente. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese), l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o, al più tardi, nell'udienza di vendita,

indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

10) Ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, il medesimo aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, al Giudice dell'Esecuzione o al **Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231.**

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, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative

pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro allo stato, determinato nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità. L'aggiudicatario, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge del 23/12/2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del "prezzo-valore" ovvero ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità. 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, 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.

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 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 potrebbero ricorrere anche in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. 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".

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura esecutiva dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Qualora per gli immobili staggiti sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, la sottoscritta professionista delegato alla vendita inviterà l'aggiudicatario, ove quest'ultimo non intenda avvalersi ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, a versare direttamente al creditore fondiario quella parte del saldo del prezzo di aggiudicazione che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale accessori e spese nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. entro il termine indicato nell'offerta e in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. A tal fine il credito fondiario farà pervenire, prima della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

La sottoscritta Professionista delegato procederà ad esaminare le offerte nel giorno indicato per la vendita tramite il **portale del Gestore della vendita telematica IVG NAPOLI** <https://ivgnapoli.fallcoaste.it/> attraverso il collegamento operato presso la sala delle vendite telematiche allestita presso l'aula 12 del Tribunale di Avellino, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1) 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 G.E., 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 state 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..

La presentazione delle offerte presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della consulenza tecnica di ufficio alla quale integralmente ci si riporta.

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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso a norma dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle Vendite Pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018.

Lo stesso, altresì, sarà pubblicato con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net S.p.a.

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 ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Delegato dott.ssa Adele Iannaccone tel. 0825/32685, cell.3333532267; email:

dott.adeleiannaccone@gmail.com e al **Custode**

giudiziario dott.ssa Adele Iannaccone con studio in
Avellino - Corso Vittorio Emanuele II, N.242 - 83100,
Telefono 082532685 Cellulare 3333532267 Indirizzo
PEC: iannaccone.adele.odcec@legalmail.it cui
rivolgersi per visionare gli immobili inoltrando
apposita richiesta di visita tramite il Portale delle
Vendite Pubbliche.

Avellino, 27/01/2025

Il Delegato alla vendita

Dott.ssa Adele Iannaccone

