

Avv. Anna Maria Pascale
mail annamariapascale9@gmail.com
Pec annamaria.pascale@avvocatiavellinopec.it
Cell. 3476759136

Avviso integrale di vendita telematica

Procedura esecutiva R.G.E n. 76 /2024, presso il Tribunale di Avellino,

G.E. dott. Astianatte De Vincentis.

GESTORE DELLA VENDITA Edicom.

Delegato alla vendita Avv. Anna Maria Pascale

Il giorno **11 aprile 2025**, a partire dalle ore 11,00, presso la sala delle aste del Tribunale di Avellino in Piazza De Marsico, al terzo piano, si procederà all'esame delle offerte telematiche per l'acquisto senza incanto con modalità di vendita telematica e, se del caso, alla eventuale successiva gara tra gli offerenti con modalità sincrona dei beni immobili di cui ai lotti di seguito elencati, meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'arch. Ottaviano Pericolo, nominato CTU nella intestata procedura esecutiva, e segnatamente:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

In Capriglia Irpina (AV), alla Via Niperto n.12, piena proprietà di appartamento, al primo piano, di superficie netta pari a circa 60,00 m², e lorda 70,00 mq, e altezza netta pari a 2.70 mt, composto da un corridoio di disimpegno che distribuisce, sul lato destro un locale - cucina e una camera, sul lato sinistro altre due camere e di fronte l'unico wc, oltre due balconi di mq 5 circa. Un deposito al terzo piano, di circa mq. 29,00, superficie lorda circa mq. 34,00, e altezza netta al colmo pari a circa 2,25 mt, costituito da un unico ambiente sottofalda, pavimentato, dotato di due finestre. Il locale-garage è posto al piano sottostrada, con antistante spazio di manovra esclusivo non delimitato, di superficie pari a 17,00 mq e altezza netta pari a 2,80 mt, accessibile attraverso una porta metallica.

In catasto fabbricati sono individuati al **foglio 3 :**

l'appartamento, alla p.lla 574/sub 3, Piano 1, categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. cat. tot. 74 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 71 mq;

il locale sottotetto alla p.lla 574/sub 8, Piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, sup. cat. tot. 36 mq;

il locale autorimessa, alla p.lla 574/sub 26, Piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, sup. cat. tot. 24 mq.

L'immobile è occupato dal debitore.

Il c.t.u. dichiara: che vi è esatta rispondenza formale con le risultanze catastali e solo per il sub 8 (locale – deposito) evidenzia una minima variazione.

Dalla stessa ctu si rileva che il fabbricato di cui sono porzioni i beni oggetto di pignoramento e stima è autorizzato dai seguenti titoli edilizi: 1) Licenza Edilizia n. 38 del 02/07/1977; 2) Concessione Edilizia in Variante della precedente Licenza edilizia n. 27 del 25/10/1979; 3) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/22 del 09/06/2022 – prot. n. 2492; 4) CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022, **cui è difforme per minime variazioni di opere interne.**

I costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, sono stati stimati in circa € 1.300,00, spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): € 541,41; 2). spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 9.252,74; 3) spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.850,99 .

Prezzo base della vendita € 52.537,50 (cinquantaduemilacinquecentotrentasette/50).

Offerta minima € 39.403,12 (Euro trentanovemilaquattrocentotrenta/12).

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti € 2.000,00 (Euro duemila/00).

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA



Si rimanda, al riguardo, alla **perizia di stima a firma dell'arch. Ottaviano Pericolo** che deve essere consultata dall'interessato/offrente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si segnala, all'uopo, che l'elaborato peritale è consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.tribunale.avellino.giustizia.it.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Gli immobili sono sottoposti a vendita senza incanto e solo nell'ipotesi in cui risulteranno presentate più offerte si darà seguito a gara sull'offerta più alta come da **“modalità di presentazione delle offerte telematiche”** che seguono.

2) Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto nonché nelle condizioni in cui essi si trovano e in ogni caso liberi da persone e/o cose.

3) - 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 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 del '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.;

4) alla vendita può partecipare chiunque, fatta eccezione per la persona del debitore esecutato e degli ulteriori soggetti previsti dalla legge.

5) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente: 5.1) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente); 5.2) dal procuratore legale dell'offerente munito di procura speciale notarile.

6) rinvio: si vedano anche le **“ulteriori disposizioni”** di seguito pure indicate.

MODALITA' 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, **ovvero entro le 12.00 del 10/04/2025** mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapve.dgsia@giustiziacerit, 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 in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00, o al Gestore



della vendita Edicom al numero verde 800236160 dal lunedì al venerdì dalle 9-13 e dalle 15-18, o all'indirizzo e-mail info.avellino@edicomspa.it.

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 minorenni, 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;
- Le coordinate bancarie ai fini della disposizione del bonifico sono le seguenti:

IBAN IT55X053871510000004370276, intrattenuto presso la BPER BANCA SPA, Filiale di Avellino 15100 e intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 76/2024. – TRIBUNALE DI AVELLINO".

La causale del bonifico dovrà essere la seguente: **"CAUZIONE Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2024 R.G.; Lotto unico; Vendita del 11/04/2025.**

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;

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. 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.

5) 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; 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 dovrà essere versato mediante bonifico sul conto **IBAN IT55X053871510000004370276, intrattenuto presso la BPER BANCA SPA, Filiale di Avellino con causale "Saldo Procedura Esecutiva Immobiliare N. R.G. 76/2024"**, 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 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- la vendita è, per ciascun lotto, 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: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di riparto.

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

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.



- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

- il presente avviso risulterà pubblicato mediante inserimento sul c.d. portale delle vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita al professionista, nonché sul quotidiano **IL MATTINO edizione nazionale**, sul sito internet **tribunale.avellino.giustizia.it** nonché, ancora, sulla rivista *free press* mensile "**newspaper aste**", gestita dalla società astalegale.net e sul sito astegiudiziarie.it e Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, gestiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino o presso il professionista delegato all'indirizzo e-mail **annamariapascale9@gmail.com** o **telefonicamente al 3476759136** – nella sua funzione anche di custode, anche per tutte le attività a norma degli artt. 571 e ss. cod. proc. civ. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, 13 gennaio 2025

Il delegato
Avv. Anna Maria Pascale

