

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTTORE ASTIANATTE DE VINCENTIS
Avviso integrale di vendita immobiliare telematica senza incanto
Procedura esecutiva immobiliare R.G. n°7.2022

Il sottoscritto **avvocato Roberto Savignano**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex articolo 591 bis cod. proc. civ., in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, dottore Astianatte de Vincentis, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.,

rende noto

che il giorno **2 aprile 2025**, a partire dalle ore **12.30**, innanzi il sottoscritto professionista delegato, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto, per il tramite del seguente gestore delle vendite telematiche**: astalegale.net, iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia (il quale è tenuto con l'accettazione dell'incarico a sottoscrivere la dichiarazione prevista dall'articolo 10 del d. M. n. 32.2015), nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, in attuazione delle previsioni ex articolo 161 ter disp. att. cod. proc. civ., previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., del seguente bene immobile: **LOTTO UNICO**: nel Comune di **Grottolella (AV)**, alla **Via Alessandro Manzoni n. 10**: parte di edificio e precisamente unità abitativa che si compone sostanzialmente di sei vani, oltre le pertinenze costituite da 2 bagni ed una cantina, distribuiti su tre livelli. La distribuzione dei vani risulta piuttosto articolata tanto che il collegamento interno tra i vari piani avviene grazie a due scale interne, entrambe a chiocciola con struttura in metallo, inoltre troviamo due accessi separati, uno al piano seminterrato e l'altro, attraverso una rampa di gradini, che accede al piano superiore. Un'ultima apertura si trova sul retro della casa e permette di accedere al piccolo appezzamento di terreno di metri quadrati catastali 80 facente parte anch'esso dei beni staggiti. Al fabbricato si giunge dalla via Alessandro Manzoni attraverso una corte comune alle varie unità che compongono l'intero edificio del quale fa parte il bene esecutato. Il tutto è riportato nel Catasto fabbricati al **foglio 7**, con **la particella 11/4**, Via Taverna del Monaco, piani T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani sei, superficie catastale totale mq. 195, superficie catastale totale escluso le aree scoperte mq. 190, Rc euro 232,41 e nel Catasto terreni al **foglio 7**, con **la particella 424**, semin. arbor. di classe 1, superficie mq. 80, Rd euro 0,52, Ra euro 0.29.

Circa la situazione di **possesso/detenzione**: l'immobile è occupato dalla parte esecutata, come si è potuto riscontrare al momento del sopralluogo.

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: come risulta dalla Ctu in atti (cui si rimanda per una più esauriente e completa descrizione): "L'immobile de quo è stato oggetto di riparazione in quanto danneggiato dal sisma del 23/11/1980 secondo la Legge n. 219 del 14/05/1981 e succ. mod. e int. "Lavori di riparazione del fabbricato rurale ad uso Abitazione + pertinenze in Frazione Taverna del Monaco del Comune di Grottolella, riportato in catasto n. 7 particella 11 sub 4-5-6". Nel merito, si rappresenta che il progetto/perizia giurata venne redatto in data 30/03/1984 da ... omissis ... ricevendo parere favorevole in data 28/01/1988 da parte della Commissione Tecnica Comunale - ex art. 14 -. Con provvedimento dell'Amministrazione Comunale n. 128 del 19/04/1990 venne concesso il contributo di £ 141.025.438 (€ 72.833,56) sulla spesa di £ 155.124.035 (€ 80.114,87). Ai sensi e per effetto della L.R. n. 9 del 07/01/1983 in relazione alla Legge n. 64 del 02/02/1974 e relativi DD.MM. sulle norme tecniche di edilizia per le zone sismiche, venne depositato il progetto presso il Genio Civile di Avellino in data 05/09/1990 al n. 118054. I lavori iniziarono in da-

ta 01/08/1990 e terminarono in data 01/02/1992 ed eseguiti da ... omissis In data 25/01/1992 venne redato lo Stato Finale dei Lavori per l'importo di £ 176.793.634 (€ 91.306,29) di cui £ 150.752.634 (€ 77.857,23) per lavori a misura e £ 26.041.000 (€ 13.449,05) per competenze tecniche. In data 15/10/1993 prot. 4047 e Prot. Spec. N. 712 venne emesso il Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei lavori ... omissis A seguito della ricostruzione post sisma "80 del fabbricato, di cui fa parte anche l'immobile esecutato, venne emesso il Certificato di Collaudo dall'Ing. ... omissis ... , certificato depositato al Genio Civile di Avellino in data 08/07/1993 al n. 008980. ... omissis Il Direttore dei Lavori, ... omissis ... , consegnò al Comune di Grottolella con prot. 4047 in data 15/10/1993 il Certificato di Regolare Esecuzioni dei lavori, allegando lo Stato Finale dei Lavori eseguiti dall'Impresa ... omissis ... ". Lo stesso Ctu, nel suo elaborato peritale ha potuto verificare sussistere delle difformità urbanistiche, all'uopo ha dichiarato: "la difformità urbanistica riscontrata riguarda l'interno, realizzazione di un bagno, sanabile con la presentazione di CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione quantizzabile in euro 1.000,00. Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile, la cui spesa presumibile è di € 9.000,00. Carezza del Certificato di Agibilità occorre sopportare una spesa pari ad € 5.000,00". Per tali difformità, come per eventuali altre, in ogni caso l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 Tue) o a condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 della legge n. 47.1985 e dell'art. 46 del Tue di cui al d.P.R. del 2001 n. 380, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata a cura e spese degli interessati. Si raccomanda, in particolare, di tenere in debito conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n°47 del 1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;
- il compendio pignorato è privo del certificato di agibilità, per il cui rilascio il Ctu ha indicato una spesa di euro 5.000,00;
- è particolarmente opportuno che, per le unità immobiliari urbane in oggetto, gli interessati verifichino, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d.l. n°78/2010, modificativo dell'art. 29 della legge n°52/1985, nel testo risultante dalla conversione con legge n°122/2010, **la conformità ai dati catastali e alle planimetrie** depositate in Catasto.

VALORE DI STIMA: **euro 84.300,00** (importo già decurtato degli oneri, come sopra indicati, per la regolarizzazione delle difformità e per il rilascio del certificato di agibilità).

PREZZO BASE D'ASTA: **euro 63.225,00**.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 47.418,75**.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: **euro 2.000,00**.

Gli immobili sono gravati da **formalità pregiudizievoli**, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione, nei limiti di quelli di cui all'articolo 586 cod. proc. civ., con il decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per integralmente richiamata e trascritta, verrà aggiudicato **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le ragioni e le azioni, le 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'intestatario 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 informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'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 per gli Organi della Procedura Esecutiva, 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".

Si evidenzia, infine, che l'aggiudicatario è reso edotto della mancanza del certificato di agibilità/abitabilità in relazione a tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita e pertanto dichiarandosi intenzionato a proseguire con l'acquisto, dispensa sin d'ora esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre tale certificazione manifestando di voler assumere direttamente ogni onere relativo a 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto - redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del decreto del Ministro della Giustizia n°26 febbraio 2015 n°32 - dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita**, mediante invio, dell'offerta integrale e dei relativi allegati (contenuti in un file criptato in formato zip.p7m) all'indirizzo di posta elettronica certificata del ministero **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it** del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> utilizzando esclusivamente il modulo precompilato fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica) o reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedendo come descritto nel "manuale utente"; unitamente all'offerta dovrà essere de-

positata la 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 **euro 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 o pagoPA, 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ..

Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui **all'art. 1471 cod. civ.** sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

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 offerte 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.

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.

L'offerente che intenda ricevere **assistenza per la presentazione dell'offerta** in modalità telematica, potrà contattare i seguenti recapiti del gestore della vendita, astalegale.net: telefono: 02.800300, mail garaimmobiliare@astalegale.net.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a)- **se si tratta di persona fisica**: cognome, nome, domicilio completo, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e, se disponibili, numero di fax ed indirizzo di posta elettronica ordinaria e/o certificata; se coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) e, in caso affermativo, il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge o partner. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del d. M. n°32 del 26 febbraio 2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge ACQUIRENTE allegghi, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. autenticata da un pubblico ufficiale, qualora L'ALTRO CONIUGE non intenda partecipare personalmente alle operazioni di vendita; **se si tratta di società o persona giuri-**

dica: la denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale o certificato di iscrizione aggiornati a non meno di tre mesi dalla presentazione dell'offerta rilasciati dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza; **se l'offerente è minorenn**e, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia della stessa, inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita,
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento ivi comprese le spese per la cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli che risulteranno dal decreto di trasferimento; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni; salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. In mancanza dell'indicazione del termine di versamento verrà applicato il termine massimo di 120 giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione che deve essere in misura pari o superiore al **10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- k) 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 simile 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;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in modo che, in caso di non aggiudicazione, il sottoscritto professionista delegato possa restituire la somma depositata come cauzione;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita, del presente avviso di vendita e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;

- o) l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cod. proc. civ.;
- p) l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art. 41 comma 5 del d. Lgs. n°385.1993, nel contratto di mutuo fondiario;
- q) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente;
- r) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo ministeriale precompilato dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica); se il soggetto offerente è coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni e copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente non è coniugato certificato di stato libero;
- b) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione;
- c) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di tre mesi dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- f) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- g) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- h) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge ex articolo 179 cod. civ., autenticata da un pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, nel caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i) il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea);
- l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

Si precisa, in ogni caso: **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.**

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 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. 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Avellino - procedura esecutiva n°7.2022, acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino Corso Vittorio Emanuele e recante codice IBAN: **IT47S053871510000004200310**, specificando nella causale del bonifico "**procedura esecutiva immobiliare n°7.2022 R.G.E. Trib. AV; versamento cauzione; lotto unico; data della vendita 02.04.2025**". 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 o di mancata aggiudicazione. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia disponibile sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta. Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

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.

Le buste telematiche saranno aperte il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita dal sottoscritto professionista delegato il quale verificherà la loro regolarità. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tut-

tavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il sottoscritto professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare l'istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. e al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. L'offerta per la vendita telematica è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a collegarsi telematicamente il giorno della vendita sopra indicata. In caso di mancato collegamento dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se non collegato. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il sottoscritto delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non collegato. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara (mancanza di offerte in aumento), il sottoscritto professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo). Nel caso in cui il prezzo indicato nell'offerta più alta o nell'offerta presentata per primo è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace**.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 c.p.c.);

- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando **apposito verbale**.

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Avellino - Procedura Esecutiva n. 7.2022 R.G.E., acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: **IT47S053871510000004200310**, specificando nella causale del bonifico "**saldo prezzo di aggiudicazione - proc. es. 7.2022 R.G.E. Trib. AV, lotto unico**" o, in alternativa, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Trib. di Avellino procedura esecutiva immobiliare n. 7.2022 R.G.E."**; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili - proc. es. 7.2022 R.G.E. lotto unico") l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, d. M. 227.2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dell'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate**.

Se il prezzo ricavato dalle vendite successive, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. **587 cod. proc. civ.**

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di **mutuo fondiario**, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs n. 385/1993 “Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia” e successive modifiche ed integrazioni, l’aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente al creditore fondiario precedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del D.Lgs n. 385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l’importo della sola cauzione) 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. con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall’aggiudicatario e le modalità di versamento; in mancanza l’aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l’intero saldo prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all’ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

L’aggiudicatario inoltre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all’ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, 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.

Se l’immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all’atto dell’emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l’aggiudicatario lo esoneri.

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, quindi, fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni. In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

PUBBLICITA' LEGALE

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" 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.

Il Giudice delle Esecuzioni ha nominato **custode giudiziario** il medesimo sottoscritto professionista delegato alla vendita, avvocato Roberto Savignano, i cui recapiti sono indicati in intestazione, pertanto lo stesso dovrà essere contattato per poter visionare l'immobile.

Ai sensi dell'art. 560 cod. prov. civ. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. cod. proc. civ. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite presso il professionista delegato agli indirizzi in intestazione.

Per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi al professionista delegato ai recapiti in intestazione indicati.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Avellino, li 18 dicembre 2024

Il professionista delegato,
ex articolo 591bis c.p.c.
avvocato Roberto Savignano