

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2022 RG.E.

a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 14/2023 RG.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Anna Gesuele**, con studio in Avellino alla via Piave n. 180, già custode, nominata professionista delegata alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza dell'11.09.2023 dal G.E. Dott. Astianatte De Vincentis del Tribunale di Avellino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 28/2022 RG.E., a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 14/2023 RG. E.,

AVVISA

che il giorno **16 maggio 2025 alle ore 10.30** presso la sala aste telematiche del Tribunale di Avellino, sua nota sede, procederà alla **vendita senza incanto telematica sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

BENI IN VENDITA

LOTTO DUE

Diritto di piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Montemarano (AV) alla C.da Pezza Cancelli, consistenti in un fabbricato formato da tre piani fuori terra e da terreni che lo circondano.

Riportati catastalmente con i seguenti dati:

Tipologia: fabbricati

- Catasto Fabbricati del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 743, sub. 3, Contrada Pezza Cancelli Snc, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 340, superficie catastale 370 mq., RC. Euro 3.441,67;

- Catasto Fabbricati del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 743, sub. 4, Contrada Pezza Cancelli Snc, piano 1,2, cat. D/2, classe 2, RC. Euro 8.000,00

Tipologia: terreni

- Catasto Terreni del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 429, superficie a. 4,92, Seminativo di 3°, RD. Euro 1,02, RA. Euro 1,27;

- Catasto Terreni del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 740, superficie ca. 62, Seminativo di 3°, RD. Euro 0,13, RA. Euro 0,16;
- Catasto Terreni del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 708, superficie a. 4,18, Seminativo di 3°, RD. Euro 0,86, RA. Euro 1,08;
- Catasto Terreni del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 742, superficie a. 15,52, Seminativo di 3°, RD. Euro 3,21, RA. Euro 4,01;
- Catasto Terreni del Comune di Montemarano: foglio 14, particella 833, superficie a. 12,91, Seminativo di 3°, RD. Euro 2,67, RA. Euro 3,33.

L'immobile confina con i seguenti terreni individuati catastalmente:

- al foglio 14 part.lla 429, consistenza 04 are 92 centiare;
- al foglio 14 part.lla 740, consistenza 62 centiare;
- al foglio 14 part.lla 708, consistenza 04 are 18 centiare;
- al foglio 14 part.lla 742, consistenza 15 are 52 centiare;
- al foglio 14 part.lla 833, consistenza 12 are 91 centiare.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla relazione di stima in atti e alla quale espressamente si rinvia, si rileva che l'immobile è posizionato in una zona scarsamente edificata, lontana dal centro e circondata, per la gran parte, di edifici residenziali a più livelli. Consta di tre piani e la struttura è costituita da travi e pilastri in c.a.

Dalla relazione di stima si rileva inoltre che: << *L'accesso al piano terra è in diretta connessione con l'area esterna (in minima parte pavimentata).*

Al suo interno sono ubicati i seguenti locali: sala ristorante con annesso deposito, cucina con antibagno che conduce a ripostiglio e wc personale, secondo antibagno (connesso alla sala ristorante) che conduce a due wc ed un bagno per disabili; una scala interna che collega i piani superiori. All'esterno, lato ovest, trova spazio un piccolo locale tecnico e deposito aperto/coperto.

L'altezza interna è pari a 3,55 m.

L'accesso al secondo piano è reso possibile, oltre che dalla scala interna, anche da una scala esterna in c.a. presente sul lato est dell'edificio. Su questo livello si trovano: una seconda sala ristorante, due antibagni per complessivi quattro wc, una sala preparazione con annesso antibagno e wc, un ambiente ad uso ufficio/soggiorno con annesso cucinino, un piccolo alloggio composto da disimpegno, due camere da letto e due wc privati. Solo sul lato nord è presente un balcone che percorre l'intera facciata principale e una parte delle due laterali.

L'altezza interna è pari a 3,55 m.

Infine, il terzo piano, al quale si giunge solo tramite scala interna, è destinato ad albergo con un grande disimpegno che ha lo scopo di smistare nelle varie camere con bagno privato, per un totale di sette stanze e rispettivi sette wc; queste affacciano sul balcone presente a lato sud e nord, su due ampie terrazze posizionate ai lati est e ovest. L'altezza interna, essendo la copertura a due falde, è pari a 2,30 m nel punto più basso e 4,12 m nel punto più alto.

L'immobile confina con 2263 mq di terreno edificabile e con 1552 mq di terreno agricolo.

Pregi:

- illuminazione ambienti: naturale e adeguata alle superfici con eccezione di alcuni servizi igienici*
- rifiniture interne ed esterne: condizioni buone*
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera, privi di sistemi oscuranti per i piani primo e secondo, presenti invece al terzo piano.*
- infissi interni: porte in legno;*
- stato conservativo e manutentivo interno: buono*
- pareti interne: rifinite con intonaco civile;*
- pavimenti: piastrelle di ceramica per aree interne e terrazze, cotto per scale interne*
- elementi scaldanti: radiatori in ghisa;*
- Ambienti sono forniti da un adeguato numero di punti luce;*
- caratteristiche della zona: scarsamente edificata in area di recente espansione*
- principali servizi offerti nel raggio di 600 m: centro sportivo, ristorante, bar, supermercato>>.*

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Relativamente alla situazione urbanistica, dalla relazione dell'Esperto stimatore in atti e alla quale espressamente si rinvia, si rileva che:

<< Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Montemarano si evince che:

...

LOTTO 2

- Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia onerosa n.4 del 30/03/1998 prot. n.4168 per costruzione di fabbricato rurale in muratura portante su due livelli (seminterrato per deposito prodotti agricoli e piano terra per deposito attrezzi con piccolo alloggio al quale si accede tramite scala esterna) su terreno distinto al catasto con foglio 14 p.lla 712 – (oggi foglio 14 p.lla 743);*
- Costituzione vincolo inedificabilità a favore del Comune di Montemarano con atto del notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico il 10/03/1998, Rep. 29097, trascritto in*

Avellino il 1/04/1998 ai n.ri 4225/3637 gravante sui terreni originariamente individuati dalle particelle n. 712 (oggi fabbricato particelle n. 743/3, n. 743/4 e n. 742), n. 710 (oggi particella n. 833) e n. 708 per superficie totale di 17976 mq;

- I lavori relativi alle sole opere di scavo sono iniziati il 22/06/1998;

- Il progetto della variante, presentata in data 31/08/1998 prot.4887, è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Avellino il 02/09/1998, prot. n. 11418/S.21 e acquisito dall'UTC con prot. n. 5241 del 15/09/1998, in quanto costruzione non più in muratura portante ma in c.a.;

- È stata rilasciata successiva concessione edilizia di variante n. 4/var/98 del 23/10/1998 prot. gen. 4887/98 per modifica della tecnologia strutturale da muratura portante a telaio in c.a. e relativa nuova disposizione degli spazi data anche dall'inserimento di una scala interna;

- Costituzione nuovo vincolo di inedificabilità a favore del comune di Montemarano per superficie totale di mq 10040 in data 26/01/1999 registrato con atto del notaio Laura Romano di Lioni Rep. n. 2880Q;

- Acquisizione di parere igienico-sanitario favorevole in data 21/04/1999 prot. 5763;

- È stata rilasciata una nuova concessione edilizia in variante n. 04/bis/VAR/99 del 08/06/1999 prot. 1575/98 per recupero sottotetto come unità abitativa, modifica copertura con creazione di due terrazze, variazione della distribuzione interna dei locali di tutti i livelli;

- Data di ultimazione dei lavori 11/11/2000;

- Il progetto presentato ha ottenuto parere igienico sanitario preventivo favorevole in data 22/05/2001 per struttura turistico-alberghiera;

- Con verbale del 14/06/2001, la conferenza dei servizi ha espresso parere favorevole all'istanza presentata dalla ... per conversione del fabbricato rurale in struttura turistico-alberghiera, previo ottenimento dei pareri acquisiti e costituendo l'intervento variante al vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.C.n 373 del 1/04/1974;

- Con Delibera di C.C. n 35 del 23/08/2001 avente ad oggetto "Intervento edilizio per attività turistico-alberghiera –...– variazione P.d.F. art 5 DPR 447/98" viene approvato il progetto di variante presentato per struttura turisticoalberghiera;

- La relazione di collaudo finale del fabbricato (effettuato in data 30/01/2001) è stata depositata presso il Genio Civile di Avellino in data 16/02/2001 prot. n.48095;

- Nuova concessione edilizia n 01/S.U. del 12/10/2001 per struttura turistico-alberghiera già autorizzata da Delibera su menzionata, con la quale si varia la disposizione interna dei locali al secondo piano, al fine di accogliere la nuova funzione alberghiera prevista;

- *Denuncia di inizio attività prot. 434 del 26/01/2010 per opere di manutenzione ordinaria quali: rifacimento di intonaco interno ed esterno, di pavimento e massetto dei locali interni e delle terrazze, sostituzione di tutti gli infissi, rifacimento impianto idrico e termico con manutenzione di quello elettrico;*
- *Attestato di prestazione energetica: classe G del 19/04/2012;*
- *Lavori ultimati in data 25/06/2012;*
- *Asseverazione tecnica del 11/07/2012 dell'Ing. Alfonso Ciociola per cambio di destinazione d'uso al piano terra che non comporta rilevante modifica dei carichi e del comportamento strutturale, prot. 3336 del 12/07/2012;*
- *Istruttoria Finale R.d.P. prot. 3293 del 11/07/2012 relativa alla richiesta di Permesso a costruire in variante al principale n 04/12 per “Completamento e adeguamento della struttura turistico-alberghiera e diversa distribuzione degli spazi interni – perizia di variante”;*
- *Con il Permesso a costruire in sanatoria n. 04var/12 a san. Prot. gen. 2913/12 del 13/07/2012 per “lavori di completamento e adeguamento della struttura turisticoalberghiera e diversa distribuzione degli spazi interni – perizia di variante e realizzazione scala esterna” sono state autorizzate piccole variazioni nei locali al piano terra, la demolizione della tettoia-portica sul lato nord, l'eliminazione della rampa esterna di progetto con costruzione scala esterna su lato est dotata di attrezzatura idonea al trasporto di disabili (il progetto presentato costituisce configurazione attuale ad eccezione di irrilevanti difformità di seguito descritte);*
- *Il Genio civile di Avellino in data 24/09/2012 con Prot. 2012.0693841 rilascia autorizzazione sismica n. 71368 del 20/09/2012 per realizzazione di scala con pianerottolo sul lato est del fabbricato;*
- *Inizio lavori per realizzazione della scala esterna 14/11/2012 e fine lavori 20/12/2012;*
- *La relazione di collaudo finale della scala esterna (effettuato in data 11/01/2013) è stata depositata presso il Genio Civile di Avellino in data 22/01/2013 prot. n.25690;*
- *In data 08/04/2103, con prot. n. 1628, è stato registrato il sopralluogo effettuato dai tecnici dell'UTC di Montemarano, avvenuto il 28/03/2013 su richiesta della ..., volto alla constatazione dell'esistenza di volumi non autorizzati e realizzati dalla ... in qualità di gestore, quali: tettoia e locale tecnico per caldaia esistente, entrambi su lato ovest. Con la stessa si invitata alla rimozione o regolarizzazione delle difformità, senza alcun riscontro;*
- *Certificato di destinazione urbanistica dell'area: inizialmente “zona agricola normale EIn” secondo il P.d.F. approvato con D.P.G.R.C. n. 373 del 1/04/1974 vigente all'epoca della prima richiesta di Permesso di costruire per fabbricato rurale – successivamente “zona C1 di espansione con lottizzazione” secondo il PRG adottato con delibera di C.C. n.17 del*

19/03/2001 vigente all'epoca della nuova concessione edilizia per struttura turistico-alberghiera - Infine, come da certificato allegato, le particelle interessate, ricadono in "Zona B1 amito urbano consolidato da riqualificare" secondo il PUC approvato con delibera di C.C. n.04 del 06/06/2020;>>

Inoltre dalla relazione dell'Esperto stimatore vige la seguente difformità catastale (essendo assente in mappa) ed urbanistica (essendo assente un titolo abilitativo): esistenza di un deposito/legnaia, al piano terra (lato ovest), per la cui sanatoria l'Esperto stimatore ha preventivato una spesa pari ad Euro 10.000,00 (diecimila/00).

In relazione alla situazione catastale dell'immobile, si precisa altresì che non c'è conformità soggettiva nell'intestazione catastale.

Manca per l'immobile staggito la dichiarazione di agibilità.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

VINCOLI

Dalla relazione dell'Esperto stimatore in atti e alla quale espressamente si rinvia, non emergono altri vincoli o oneri ad eccezione del <<*vincolo inedificabilità a favore del Comune di Montemarano costituito con atto per notar Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico del 2 marzo 1998, Rep. 29097, trascritto in Avellino il 1 aprile 1998 ai n.ri 4225/3637 gravante sui terreni originariamente individuati dalle particelle n. 712 (oggi fabbricato particelle n. 743/3, n. 743/4 e n. 742), n. 710 (oggi particella n. 833) e n. 708*>> e <<*vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Montemarano per superficie totale di mq 10040 in data 26/01/1999 registrato con atto del notaio Laura Romano di Lioni rep. n. 2880*>>.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato n. 1, come segue:

accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 (un/terzo) in piena proprietà, trascritta in Avellino il 28/10/2021 ai nn. 18035/14872;

al dante causa è pervenuto in virtù di atto di divisione del 01/12/1997, rep. n. 28718, trascritto in Avellino il 29/12/1997 ai nn. 19269/16607, con il quale venivano attribuiti gli immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarano al Foglio 14 particella 743 sub. 3 e sub. 4 e gli immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Montemarano al Foglio 14 particella 742, 833 e 708;

atto di permuta del 19/06/2003, rep. n. 38121, trascritto in Avellino il 02/07/2003 ai nn. 11338/9112, con il quale la dante causa acquistava in permuta gli immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Montemarano al Foglio 14 particelle 429 e 740;

L'immobile è pervenuto all'esecutato n. 2, come segue:

accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 (un/terzo) in piena proprietà, trascritta in Avellino il 28/10/2021 ai nn. 18035/14872 e accettazione di eredità con beneficio di inventario per l'ulteriore quota di 1/3 (un/terzo) in piena proprietà, trascritta in Avellino il 20/09/2022 ai nn. 15722/13373;

alla dante causa è pervenuto in virtù di atto di divisione del 01/12/1997, rep. n. 28718, trascritto in Avellino il 29/12/1997 ai nn. 19269/16607, con il quale venivano attribuiti gli immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarano al Foglio 14 particella 743 sub. 3 e sub. 4 e gli immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Montemarano al Foglio 14 particella 742, 833 e 708;

atto di permuta del 19/06/2003, rep. n. 38121, trascritto in Avellino il 02/07/2003 ai nn. 11338/9112, con il quale la dante causa acquistava in permuta gli immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Montemarano al Foglio 14 particelle 429 e 740;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è libero da persone ma non da cose.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla relazione dell'Esperto stimatore emerge che l'immobile non è parte di un condominio.

PREZZO BASE: Euro 178.779,37 (centosettantottomilasettecentosettantanove/37).

OFFERTA MINIMA: Euro 134.084,53 (centotrentaquattromilaottantaquattro/53), pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita sincrona con modalità telematiche secondo le precisioni di cui in seguito.

DISPOSIZIONI GENERALI

–**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

–**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è il sito www.astetelematiche.it;

–**REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata, Avv. Anna Gesuele.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

- Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperienza della vendita, ovvero **entro le ore 12.00 del 15 maggio 2025**, mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

- 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.

- L'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente, mediante casella di posta elettronica certificata priva di tale requisito. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al 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 (centoventi) 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 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 (cinque) 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.**

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI AVELLINO RG. N. 28/2022" acceso presso BPER BANCA S.P.A., Filiale di Avellino, al seguente codice IBAN: IT04Z053871510000003980234.

La causale del bonifico dovrà essere la seguente:

"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2022 R.G.; lotto due; 16 maggio 2025".

È fortemente raccomandato l'allegazione della contabile del bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

- 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 e precisamente:

- 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;
- le condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.

- 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.

- 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.

- Almeno 30 (trenta) 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.

- L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione delle offerte, ossia oltre le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2025;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base, come sopra indicato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le forme di cui al precedente capo rubricato “MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE”.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, la professionista procederà come segue:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base, come sopra indicato, 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, comma 3, c.p.c.) o in quella presentata per prima è inferiore al prezzo base, come sopra indicato, non si procederà alla vendita ma all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573, comma 1, c.p.c., è inferiore al prezzo base, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

GARA TRA GLI OFFERENTI

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.

SALDO PREZZO E SALDO SPESE

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G. 28/2022**", detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito per capitale, accessori e spese, consegnando al professionista delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli 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.

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.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita 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, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivisibili dei fabbricati.

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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli per le quali è esclusa la cancellazione. Le spese di cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi *sine titulo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura della professionista delegata con le forme di seguito indicate:

a) 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;

b) sui siti internet www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net e sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita dalla società Astalegale.net s.p.a., unitamente alla ordinanza di delega, alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

c) per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione nazionale, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

I beni sono visionabili dagli interessati che ne faranno espressa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita dell'immobile presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per una migliore descrizione ed identificazione dei beni si rinvia alla relazione di stima dell'Esperto stimatore, Arch. Pasquale Petruzzo, che costituisce parte integrante del presente

atto, con tutta la documentazione fotografica, planimetrica ed ogni altro documento inerente prodotto e ad essa allegato, consultabile anche sul sito internet www.astalegale.net.

Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura della professionista delegata, Avv. Anna Gesuele, presso il suo studio sito in Avellino alla via Piave n. 180.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio della custode e professionista delegata, Avv. Anna Gesuele, sito in Avellino alla via Piave n. 180, e-mail: anna.gesuele@yahoo.it, tel./fax 0825784380, previo appuntamento.

Avellino, li 18.02.2025

La professionista delegata

Avv. Anna Gesuele