

TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2020 R.G. ESECUZIONI

Il sottoscritto dottor **Gabriele Di Rienzo**, Notaio della sede di Avellino, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Patrizia Grasso in data 03.04.2023 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe rende noto quanto segue:

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il giorno **21 FEBBRAIO 2025**, alle ore 9.30 presso il suo studio in Avellino al Vico Giardinetto n.9 (tel./fax. 0825.24113, e-mail gdirienzo@notariato.it) avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Locale deposito facente parte del fabbricato sito in Castelfranci (AV) alla Via Nazionale (catastalmente Contrada Sant'Eustachio), al piano terra catastale, di circa 114 (centoquattordici) metri quadrati, identificato al catasto fabbricati al - foglio 5, particella 591 sub.3, cat. C2, cl.1, piano t, mq.114, sup. cat.130 mq., R.C. Euro 117,75;

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 2

Locale deposito facente parte del fabbricato sito in Castelfranci (AV) alla Via Nazionale (catastalmente Contrada Sant'Eustachio), al piano seminterrato, di circa 110 (centodieci) metri quadrati, identificato al catasto fabbricati al - foglio 5, particella 591 sub.4, cat. C2, cl.1, piano s1, mq.100, sup. cat.110 mq., R.C. Euro 103,29;

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione.

LOTTO 3

Locale commerciale facente parte del fabbricato sito in Castelfranci (AV) alla Via Nazionale (catastalmente Contrada Sant'Eustachio), al piano seminterrato, di circa 169 (centosessantanove) metri quadrati, identificato al catasto fabbricati al - foglio 5, particella 591 sub.5, cat. C1, cl.1, piano s1, mq.169, sup. cat.183 mq.,

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 4

Locale commerciale facente parte del fabbricato in Castelfranci (AV) alla Via Nazionale, disposto su due piani tra piano terra di circa 24 mq catastali (dove si trova scala di collegamento e un w.c.) e piano primo, di circa 239 (duecentotrentanove) metri quadrati interni (239 mq. catastali), identificato al catasto fabbricati al

- foglio 5, particella 719 sub.1, cat. C1, cl.1, piano t - , mq.239, sup. cat.263 mq.,

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 5

Locale deposito facente parte del fabbricato in Castelfranci (AV) alla Via Nazionale, al piano terra, di circa 161 mq. catastali, rilevato al catasto fabbricati al C.F. foglio 5, particelle 719 sub.2 e 1107 sub.15, graffate, cat. C2 cl.2, mq.161 sup. cat.174, R.C. Euro 199,56.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Avv. Sergio Moscariello con studio in Montella alla Via San Michele n.18 (tel.0827.61834) ed in Avellino alla Via Carmelo Enrico n.6 (tel.0825.34317).

Modalità di partecipazione alla vendita giudiziaria.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte, ivi compresi beni comuni non censibili.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 40, VI comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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. 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: 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.

B) Per i lotti sopra descritti i prezzi a base d'asta sono i seguenti:

LOTTO 1 € 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 2 € 9.000,00 (novemila/00)

LOTTO 3 € 30.937,50 (trentamilanovecentotrentasette/50)

LOTTO 4 € 59.062,50 (cinquantanovemilasessantadue/50)

LOTTO 5 € 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00)

L'offerta minima può essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto. Saranno pertanto ritenute efficaci offerte non inferiori per il:

LOTTO 1 € 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/50)

LOTTO 2 € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 3 € 23.203,20 (ventitremiladuecentotre/20)

LOTTO 4 € 44.297,00 (quarantaquattromiladuecentonovantasette/00)

LOTTO 5 € 21.937,50 (ventunomilanovecentotrentasette/50)

pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

C) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ponendosi a carico dell'aggiudicatario i costi per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e tutte le spese dipendenti nonché delle spese di vendita e degli oneri notarili previsti dall'art. 179 bis, comma 2° disp. att. del codice di procedura civile. Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

D) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato **al 29 MAGGIO 2025 alle ore 12:00.**

E) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale notarile, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma del codice di procedura civile, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del Notaio Gabriele Di Rienzo, in Avellino al Vico Giardinetto,9 entro le 12,00 del giorno utile antecedente la vendita, una busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate:

= esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia);

= il nome del professionista delegato;

= la data della vendita;

= nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita.

L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

La busta chiusa dovrà contenere:

- offerta di acquisto irrevocabile, in bollo, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con l'indicazione del professionista delegato, la data della vendita ed il numero della procedura a cui si riferisce, l'indicazione del numero del lotto cui l'offerta è riferita;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura

esecutiva **N. RG.E 49-2020** Notaio delegato Gabriele Di Rienzo" della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerente dovrà inoltre depositare nella busta chiusa unitamente all'offerta ed alla cauzione:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendo i presupposti di cui all'articolo 179 codice civile, lettere c), d) ed f), è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte anche il coniuge per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e sarà necessario essere muniti di procura speciale (notarile);

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Il procuratore speciale che intende effettuare offerta in sede di vendita forzata deve depositare la procura notarile in originale.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Avellino ai sensi dell'art.582 del codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria e dovrà indicare forme, modi e tempi del pagamento.

F) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

G) Alla data e nel luogo sopra indicati, alla presenza degli offerenti, saranno aperte dal notaio delegato le buste contenenti le offerte e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, se non sono state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 del codice di

procedura civile, il notaio delegato deciderà se aggiudicare o meno il bene ex artt. 591 bis n.3 e 572 del codice di procedura civile;

in caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;

in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore ad Euro 50.000,00.

H) L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, nonché le somme per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri notarili, innanzi indicati alla lettera C), detratto l'importo per la cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura o con assegno circolare non trasferibile, intestato come sopra, da depositare presso lo studio del notaio delegato.

I) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato presso lo studio del Notaio delegato.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, per il pagamento delle spese di procedura di cui infra, al notaio delegato, con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario esclusivamente nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia effettuato istanza o presentato dichiarazione di intenti in tal senso, da depositarsi nel fascicolo dell'esecuzione entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'ufficio notarile la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

L) Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE", sul quotidiano "Il mattino", edizione nazionale, nonché sul sito Internet tribunale.avellino.giustizia.it, Astalegale.net, e sulla rivista free press mensile "news paper aste".

M) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del notaio delegato.

Si precisa quindi che maggiori informazioni potranno essere fornite dal suddetto ufficio notarile (tel/fax 0825.24113, e-mail gdirienzo@notariato.it).

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Notaio Delegato (tel/fax 0825.24113, e-mail gdirienzo@notariato.it) e al Custode giudiziario.

Avellino, 24 FEBBRAIO 2025

Il delegato alle vendite
Gabriele Di Rienzo