

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELLE ESECUZIONI PATRIZIA GRASSO
Avviso integrale di vendita immobiliare telematica senza incanto
Procedura esecutiva immobiliare R.G. n°57.2024

oooooooooooooooo

Il sottoscritto notaio **MAURO TOMASETTA**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex articolo 591 bis cod. proc. civ., rende noto che il giorno **18 novembre 2026**, a partire dalle **ore 12.00**, avrà luogo la **vendita telematica senza incanto, per il tramite del seguente gestore delle vendite telematiche**: Zucchetti Software Giuridico S.r.l. 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., **dei seguenti beni immobili**:

LOTTO 1 (UNO): In **Volturara Irpina**, il lotto, composto da due fabbricati rurali e diversi terreni agricoli circostanti, trae accesso dalla via Comunale Ceraso . E' geograficamente posizionato nella zona agricola del comune di Volturara Irpina, in buona posizione rispetto all'agglomerato urbano stesso. I due fabbricati si sviluppano sul solo piano terra. Il primo fabbricato è composto da una ampia autorimessa con annessa cantina ed un piccolo pollaio. Nella parte antistante il fabbricato, prospiciente alla Via Comunale Ceraso, vi è una corte pertinenziale unita allo stesso fabbricato. L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 772 sub 2. Il secondo fabbricato è distaccato dal precedente alle spalle dello stesso, si compone di due distinti vani nello stesso corpo di fabbrica, il primo destinato a forno/essiccatoio con copertura a falda di tetto inclinata, mentre l'altro vano destinato a deposito, ha la copertura realizzata con un solaio piano. L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 845 sub 1 e 2. Intorno ai due fabbricati vi è un terreno agricolo, avente una superficie di 1'779 metri quadrati, che confina con la strada pubblica Via Ceraso e garantisce l'accesso all'intero lotto, accesso che allo stato garantisce l'ingresso anche ad altra proprietà e pertanto si dovrà regolamentare con la realizzazione di un nuovo ingresso esclusivo da realizzarsi mediante la demolizione di una piccola porzione della recinzione, quanto necessario a garantire un comodo accesso carraio, oggi realizzata in muratura con sovrastante, inferriata. Il terreno ha andamento semi-pianeggiante e di fatto è la corte che garantisce la comoda fruizione e l'utilizzo dei due corpi di fabbrica, realizzati come detto a diversi metri di distanza tra di loro. L'immobile è in catasto al foglio 15 particella 844. Compongono il presente lotto anche due piccoli appezzamenti limitrofi al corpo principale, posti ad un breve distanza, entrambi aventi accesso dalla richiamata via Comunale Ceraso . Oltre a tali terreni il lotto ricomprende altri fondi confinanti e sostituenti un unico corpo, a loro volta costituiti da un piccolo castagneto da frutto e dei seminativi. In catasto i terreni i due appezzamenti distaccati sono individuato dalle particelle 98 e 253, entrambi destinati a seminativi, mentre le particelle che costituiscono un unico corpo con quella su cui ricadono i fabbricati sono catastalmente individuate con le particelle 99, 92 e 91, tutte ricadenti sul foglio di mappa 15. Su parte del terreno era presente alla data dei sopralluoghi una piccola porzione coltiva ad ortaggi. La superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto A è pari a mq 9'894. Il tutto è riportato: nel catasto fabbricati al **foglio 15**, con le particelle nn. **772/2** (ex 772/1, nota bene nella perizia ad una parte, pagina 14, si dice 772/5, ma questa particella non esiste, quindi è errata), Via Ceraso snc, piani T-1, categoria C76, classe U, consistenza mq. 108, superficie catastale mq. 69, Rc euro 172,91, **845/1** (accatastata sulla particella 303), Via Ceraso snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 28, Rc euro 32,28, **845/2** (accatastata sulla particella 303), Via Ceraso snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 22, Rc

euro 24,53 e nel catasto terreni, sempre al **foglio 15**, con le particelle nn. **844** (derivante dalla particella 303), seminativo arborato di 3 classe, superficie are 17,79, Rd euro 6,43 e Ra euro 1,84, **91**, pascolo di classe U, superficie are 5,44, Rd euro 0,20 e Ra euro 0,11, **92**, seminativo arborato di 3 classe, superficie are 34,24, Rd euro 12,38 e Ra euro 3,54, **98**, seminativo arborato di 3 classe, superficie are 5,70, Rd euro 2,06 e Ra euro 0,59, **99**, seminativo di 3 classe, superficie are 28,57, Rd euro 9,59 e Ra euro 10,33, **253**, seminativo arborato di 3 classe, superficie are 7,20, Rd euro 2,60 e Ra euro 0,74.

Il lotto è occupato dall'esecutato

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: come si evince dalla Ctu, cui si rimanda per una più esauriente descrizione: dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di Volturara Irpina si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato. Per il compendio immobiliare risulta agli atti del comune una concessione edilizia n.ro 10/84 del 27 giugno 1984, una successiva concessione edilizia in variante n.ro 10 var. del 3 dicembre 1985, ed una pratica di assestamento a Stato finale del 16 giugno 1992, titoli tutti rilasciati ai sensi della Legge 219/81, ricostruzione post sisma del 1980. Dalla verifica sugli immobili rispetto ai titoli urbanistici sopra indicati si è accertato che i fabbricati **non sono conformi urbanisticamente** ai titoli edilizi, e precisamente si riscontrano le seguenti difformità: a) **Ampliamento della superfice e del volume**, per i locali deposito/autorimessa è stata realizzata una maggiore superfice utile, ricavata con la realizzazione di una autorimessa al piano terra e un deposito, facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato assentito con nessun titolo urbanistico e quindi è completamente abusivo; b) **Totale abusivismo edilizio del vano forno**, il vano forno facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato assentito con nessun titolo urbanistico e quindi è completamente abusivo. Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato non è presente il certificato di collaudo statico. A seguito dell'accesso agli atti del Comune di Volturara Irpina si è accertata l'assenza della Certificazione di Agibilità del compendio pignorato. Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in fase di sopralluogo e dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Volturara Irpina, è emersa che l'immobile non ha corrispondenza urbanistica essendo difforme o privo di titolo urbanistico. Per tali irregolarità, come per eventuali altre, 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.

Il terreno suddetto, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito dal Ctu, ricade in zona: E/2, si raccomandano gli interessati di verificare l'attualità della destinazione al momento della presentazione della domanda.

CONFORMITA' CATASTALE: sempre dalla Ctu, cui si rimanda per una più esauriente descrizione: Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si verificata difformità seguente difformità catastale: - **Assenza di accatastamento del vano forno e prefabbricato, il vano forno ed il prefabbricato, facenti parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, - Ampliamento della superfice e del volume, per i locali deposito ho riscontrato che è stata realizzata una maggiore superfice utile, ricavata con la realizzazione di una autorimessa al**

piano terra e un deposito, facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati. A seguito della segnalazione data al creditore precedente e all'ill.mo Giudice, il CTU ha eseguito la regolarizzazione catastale del compendio, il tutto previa autorizzazione, i dati indicarti nella presente sono quelli derivanti dalla regolarizzazione catastale stessa. Dalla pratica di regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente CTU sono derivati i nuovi identificativi catastali sopra individuati.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- il detto immobile è privo del certificato di agibilità, così come rilevato dal Ctu;
- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;
- **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 95'000,00** (già detratti euro 19.000,00 per spese da sostenersi).

PREZZO BASE D'ASTA: **euro 71.250,00.**

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 53.437,50.**

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.**

LOTTO 2: in Volturara Irpina, per i diritti di 1/1 sulla particella 175 ed 1/3 sulla particella 174, il lotto si compone di un castagneto da frutto alla Cretazzuolo, ricadente a monte, zona montana rispetto ai beni del lotto 1 in precedenza descritti, ma distaccato dallo stesso; il fondo ha andamento inclinato ed è composto da un castagneto da frutto in buono stato di manutenzione e pulizia, ed è in condizioni di buona produttività, trattandosi di un castagneto da frutto con alberi di castagno di età matura. Il compendio immobiliare, ricade nella zona montana agricola del comune di Volturara Irpina ed ha una superficie complessiva, considerato che l'esecutato vanta 1/3 di proprietà della particella 174, pari a mq 25'183. Il tutto è riportato nel catasto terreni al **foglio n. 24**, particella nn. **174** (di cui l'esecutato è proprietario dei diritti pari ad 1/3), bosco ceduo di 4 classe, di are 8,39, Rd euro 0,30, Ra euro 0,26 e **175** (di cui l'esecutato è proprietario dei diritti pari ad 1/1), bosco ceduo di 4 classe, di ettari 2 ed are 49,03, Rd euro 9.00, Ra euro 7,72.

Il lotto è occupato dall'esecutato

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: il terreno suddetto, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito dal Ctu, ricade in zona: E/2, si raccomandano gli interessati di verificare l'attualità della destinazione al momento della presentazione della domanda.

VALORE DI STIMA: **euro 75.550,00.**

PREZZO BASE D'ASTA: **euro 56.662,50.**

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 42.496,88.**

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

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per integralmente richiamata e trascritta, verranno aggiudicati **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le ragioni e le azioni, i diritti condominiali, 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; la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e 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. L'aggiudicatario per dette eventualità difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e, nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità, potrebbe incontrare difficoltà in caso di rivendita.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione dei beni, accetta integralmente l'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 riguardo all'esito delle istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Ai sensi del d. M. del 22 gennaio 2008 n°37 e del d. Lgs. n°192.2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine **agli impianti**, dispensa, sin d'ora ed espressamente gli organi della 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

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 (quindi entro le ore 12.00 del 17 novembre 2026)**, mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata 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"; unitamente all'offerta dovrà essere depositata 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, 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.

L'offerta può essere trasmessa mediante **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sotto-

scritta 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.

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.

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:

Avv. Giuseppe Bovio - 320/7704040

Ing. Gianluca Pisaniello - 0824/778599

info@ivgnapoli.it

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; 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 giuridica**: la denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata a non meno di 15 giorni dalla presentazione dell'offerta; **se l'offerente è minorenne**, 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 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 esclusione, inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione che deve essere in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- 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) 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 potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.

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, in regime di comunione dei beni, anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge/partner;
- 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 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 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 15 giorni 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; in caso di sistema di amministrazione collegiale la copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzata da parte dell'organo competente;
- 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, 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.

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.

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°57.2024, accesso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: **IT38R0538715100000004652420**, specificando nella causale del bonifico **"proc. n°57.2024 R.G.E. Trib. AV; versamento cauzione; lotto n. ____ (1 o 2); data della vendita 18 novembre 2026"**; al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione si consiglia di effettuare il bonifico 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. 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. Qualora nel giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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; 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 professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, si procederà con la gara telematica sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo): dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatti ulteriori rilanci ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte dopo la conclusione della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza (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 cod. proc. civ..

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 cod. proc. civ. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ex articolo 573, III comma, cod. proc. civ.) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita, ma all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'articolo 573, I comma, cod. proc. civ., è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 cod. proc. civ..

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

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;
- se presentate non con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche".

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°57.2024 R.G.E., acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino e recante codice IBAN: **IT38R0538715100000004652420**, specificando nella causale del bonifico **“saldo prezzo di aggiudicazione - proc. es. 57.2024 R.G.E. Trib. AV, lotto n. ____ (1 o 2)”** o, in alternativa, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Avellino procedura esecutiva immobiliare n°57.2024 R.G.E.”**; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: “spese per trasferimento immobili - proc. es. 57.2024 R.G.E. – Trib. Avellino lotto n. (1 o 2)”) l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione 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.

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.**.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 del codice di procedura civile, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con **ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario**, in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le medesime modalità sopra indicate.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. **41, comma 5, del d. Lgs. 01 settembre 1993 n°385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nel caso in cui gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16 luglio 1905, n°646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni centoventi

dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, far pervenire la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

L'aggiudicatario, in ogni caso, laddove vi fosse un'ulteriore eccedenza tra il prezzo di aggiudicazione, da una parte, e, dall'altra, la cauzione versata, la parte del valore di aggiudicazione versata all'istituto fondiario e l'eventuale acollo, dovrà versare tale differenza, nel medesimo suddetto termine, sul predetto conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che, come precisato, sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta; e ciò sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione, con tutte le conseguenze di legge.

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 deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

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 sarà pubblicato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" - edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com,

www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it unitamente alla relazione di stima e sulla rivista free press mensile “newspaper aste”, a cura della società Astalegale.net S.p.A..

Il Giudice delle Esecuzioni ha nominato **custode giudiziario** il medesimo sottoscritto professionista delegato alla vendita, **notaio Mauro Tomasetta**, 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.

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 9 luglio 2026.

Il professionista delegato
ex articolo 591bis c.p.c.
notaio Mauro Tomasetta