



N. 267/2010 R.G.E.

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza di vendita presentata da JIULET s.p.a., in nome e per conto di SIENA NPL 2018 s.r.l.  
nella procedura esecutiva N. 267/2010 R.G.E.

Visto l'art. 569 c.p.c.;

**ORDINA**

la vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNICO : opificio industriale sviluppato su due livelli dell'estensione di mq 1.290 al piano terra e di mq 1.290 al piano primo, sito nel comune di Solofra (AV) Area ASI, via Nuova San Vito, identificato nel NCEU di Solofra al foglio 2, particella 678 sub 1, cat D1, piano terra, r.c. 10.153,54 e al foglio 2 particella 678 sub 2, cat D1 piano primo r.c. 8.831,41, nonché annesso terreno ( alla via Nuova San Vito) individuato in Catasto Terreni di Solofra al foglio 2, particella 912, seminativo arborato, classe 2, mq. 505, e annesso terreno (alla via Nuova San Vito) individuato in Catasto Terreni di Solofra al foglio 2, particella 1105, seminativo arborato, classe 2, mq 54

Prezzo base: Euro 277.182,56

Rilancio minimo: Euro 10.000,00

Data della vendita: 04.04.2025, ore 10,00 Aula di udienza n. 32 del Tribunale di Avellino

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, pubblicata unitamente alla presente ordinanza, che deve essere consultata dall'offerente, unitamente alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titoli gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza e a disposizione sul sito <http://www.tribunale.avellino.giustizia.it> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e/o presso la Cancelleria delle Esecuzioni e/o presso il Custode Avv. Anna Fabiano, via Fratelli- Bisogno n. 41/A\_Avellino - Tel. 0825/185 2992\_ Email [studiolegalefabiano@gmail.com](mailto:studiolegalefabiano@gmail.com)

Avellino, 13/1/25

Il Giudice dell'Esecuzione  
(dott.ssa Patrizia Grasso)  
Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
**Dott.ssa Patrizia Grasso**



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

da \_\_\_\_\_

oggi 13/1/25

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
dott.ssa Alessandra Zaccari

TRIBUNALE DI AVELLINO  
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI  
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Avellino, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, il nome del giudice e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- 2) L'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
  - le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione. Se il termine è superiore a 60 giorni, il prezzo offerto si intende maggiorato degli interessi al tasso ufficiale di riferimento dalla data della aggiudicazione al saldo. Il giudice può escludere dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni; tale indicazione non è necessaria nel caso di vendita con incanto, nella quale il termine per il versamento delle somme sopra indicate è di 60 giorni dall'aggiudicazione;
  - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita.
- 3) 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 udienza, 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.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- 5) L'offerta presentata è irrevocabile. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quanto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una



nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

- 6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, mediante versamento su libretto di deposito bancario/postale intestato alla procedura, nella misura e secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo.  
In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 8) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, senza tener conto di eventuali diverse indicazioni risultanti dagli atti della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, all'atto dell'aggiudicazione sarà ordinato l'immediato sgombero, che sarà eseguito a cura del custode, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario, ove questi non lo esenti.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- 5) Gli importi dovuti al creditore fondiario saranno versati al medesimo con valuta dalla data del versamento del prezzo, nei limiti di cui all'art. 2855 cod.civ., previa precisazione del credito.
- 6) Gli offerenti possono ottenere mutuo ipotecario, per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni economiche prestabiliti dagli istituti di credito.



7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITA' LEGALE

la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita 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. cpc 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 (1);

· Solo dopo la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche si provvederà all'inserimento di detto avviso e della presente ordinanza, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo <http://www.tribunale.avellino.giustizia.it> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

· Pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

· Il custode o il creditore interessato dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate ai diversi soggetti almeno 20 giorni prima della data di pubblicazione prevista. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., i dati catastali e i confini del bene, il prezzo base, l'importo del rilancio minimo, il giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice e del numero della procedura esecutiva. Saranno invece omissi i nominativi dei confinanti. Negli avvisi è altresì omissa l'indicazione del debitore.

Si dispone inoltre che:

· Ogni altra forma di pubblicità disposta nell'ordinanza di vendita rimane ferma, con l'avvertenza che la pubblicazione sui siti internet avverrà **solo dopo** la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale, costituendo questo un passaggio obbligato.

· Ove il creditore precedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato e non vi siano creditori intervenuti, il professionista delegato o il custode trasmetterà alla società incaricata la delibera del consiglio dell'ordine di ammissione al gratuito patrocinio.

(1) al solo fine della pubblicazione sul PVP è considerata la rigidità del sistema in ordine al "riconoscimento" dei soggetti abilitati alla pubblicazione tra i quali non è contemplato il custode non delegato alla vendita, si AUTORIZZA, all'esclusivo fine del buon esito della pubblicazione, il custode incaricato di qualificarsi nella schermata di identificazione del soggetto richiedente la pubblicazione quale "soggetto delegato alla vendita".

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis cpc "se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo...>>.

### ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il custode o il creditore più diligente procederanno ai seguenti ulteriori adempimenti:

- Notificazione di un estratto della ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, agli eventuali comproprietari, al debitore, nonché ai creditori iscritti non intervenuti, secondo le modalità indicate nell' art. 569, ultimo co, c.p.c.
- Pubblicazione degli annunci sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net. La rivista verrà distribuita presso il Tribunale e direttamente nelle cassette postali degli immobili e locali pubblici adiacenti a quelli pubblicati. Astalegale.net provvederà a pubblicare sulla rivista e sul quotidiano gli annunci destinati ai siti internet, senza richiedere al custode ulteriori adempimenti in ordine alla richiesta di pubblicazione, da inoltrare ad Astalegale almeno 60 giorni prima della data della vendita.

Avellino, 13/1/25

  
Il Giudice dell'Esecuzione  
(Dott.ssa Patrizia Grasso)  
Dott.ssa Patrizia Grasso



RELAZIONE IN CANCELLERIA

oggi 13/1/25

ASSISTENTE CANCELLIERO  
dott.ssa Alessandra Zaccari

