



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 44/2018**  
**Giudice dott.ssa P. Grasso**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La **sottoscritta avv. Luciana Zeccardo**, con studio in Avellino alla Rampa Macello n. 18, in esecuzione dell'ordinanza di delega emessa ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **17 dicembre 2024**, alle ore 11.00 col prosieguo, presso lo studio Legale Meoli sito in Avellino alla Via B. Maffei n. 10 (cell. 328/3287065 - email: [luciana.zeccardo@avvocatiavellinopec.it](mailto:luciana.zeccardo@avvocatiavellinopec.it)) si svolgerà la **settima vendita senza incanto** (apertura buste depositate, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.) del bene immobile, come di seguito descritto, e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **16 dicembre 2024 entro le ore 12.00**, presso lo studio legale Meoli

**LOTTO UNICO**

- **Unità abitativa** sita in Avella (AV) alla Via Filippo Vittoria n. 56, che si sviluppa tra i piani terra e primo. All'unità abitativa si accede da una corte comune interna all'edificio, che consente l'accesso ad altre unità immobiliari.

La consistenza catastale dell'unità abitativa è pari a 6.5 vani, la superficie totale è di mq. 189; mentre quella al netto delle aree scoperte è di mq 185.

Lo stato complessivo dell'immobile si presenta in buone condizioni.

Il bene è identificato al catasto fabbricati al **foglio 18, p.lla 2199 sub 1**, vani 6,5, cat. A/3.

- **Locale terraneo** con accesso da una corte comune adibito a deposito, in muratura portante, con saracinesca avvolgibile motorizzata all'ingresso. Esso è dotato di n. 2 accessi, uno sulla parete Nord, con saracinesca metallica motorizzata, ed un altro sulla parete Est.

La pavimentazione è di natura cementizia, le pareti manifestano un intonaco piuttosto deteriorato. È utilizzato come deposito, locale di sgombero.

Il bene è identificato al catasto fabbricati al **foglio 18, p.IIa 2178 sub 18**, cat. C/2, piano T, Via Filippo Vittoria n. 56, Avella (AV).

**Stato occupazionale dell'immobile:**

Occupato dal debitore

**Determinazione del prezzo di stima:**

Valore complessivo dell'appartamento e del locale terraneo stimato dal CTU:  
€ 183.850,00 (centottantatremilaottococinquanta/00).

**Prezzo base d'asta lotto unico:** € 43.628,46

**Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.):**

(pari al 75% del prezzo base) € 32.721,34

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** € 2.000,00

**Cauzione (importo minimo) 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1)- Per partecipare alla vendita senza incanto, 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, dovrà depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio Legale Meoli sito in Avellino alla Via B. Maffei n. 10, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno 16/12/2024, previo appuntamento telefonico al n. 328/3287065, e-mail: [lucianazeccardo@libero.it](mailto:lucianazeccardo@libero.it), pec: [luciana.zeccardo@avvocatiavellinopec.it](mailto:luciana.zeccardo@avvocatiavellinopec.it), una busta chiusa, sulla quale dovranno essere indicate esclusivamente:

- un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta;
- 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'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

Il professionista delegato ovvero l'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

**2)-** L'offerta dovrà contenere:

- offerta di acquisto irrevocabile, in bollo, indicante il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, (se disponibili indirizzo PEC o e-mail) 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 il giorno fissato per la vendita;
- 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; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo che si intende offrire. In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendosi che, nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;

- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

**3)-** All'offerta dovrà essere **allegato** un assegno circolare non trasferibile intestato a "**procedura esecutiva n. R.G.E. 44/2018, delegato Avv. Luciana Zeccardo**" della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il suddetto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara.

**4)-** 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- **se società o persona giuridica**, visura camerale aggiornata nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, all'offerta, sottoscritta dai genitori, dovrà essere allegata 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.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**5)-** Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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 120 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura, nella misura e secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

**L'offerta è inefficace se:**

- perviene oltre il termine sopra indicato;
- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- l'offerente non presta la cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;

- prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

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

- il professionista delegato, in presenza di più offerte, disponga la gara;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, in riferimento ai beni staggiti.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso.

## **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

**6)-** Il pagamento del saldo del prezzo, pari alla differenza tra quanto versato per cauzione ed il prezzo finale di aggiudicazione, oltre le somme per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese di vendita, dovrà essere effettuato al delegato alla vendita entro il termine fissato dall'offerente, se inferiore a 120 giorni, ovvero entro 120 giorni, dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare intestato al delegato alla vendita e contenente il suddetto saldo da depositare presso lo studio Legale Meoli ovvero mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

**7)-** 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 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, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, 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 delegato, con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato 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 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

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

**8)-** In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai

sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

### **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.

### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

Gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento

alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè 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.

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 trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché tutte le spese dipendenti e gli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri previsti dall'art. 179 bis, comma 2° disp. att. del codice di procedura civile, la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge n. 47/1985.

Si informa l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente 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 citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

## **PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo quanto previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 490 comma 1 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti internet: [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste".

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio Legale Meoli.

La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terrà in Avellino, alla via B. Maffei n. 10 presso lo studio Legale Meoli, dinanzi al sottoscritto professionista delegato.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** la stessa **avv. Luciana Zeccardo**, cui gli interessati potranno rivolgersi per visitare gli immobili.

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

Per informazioni sulla vendita, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale unitamente al presente avviso, rivolgersi al sottoscritto professionista al numero 328/3287065.

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

Avellino, 11 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Luciana Zeccardo